

**IMPLEMENTASI AKAD *MURABAH* PADA PRODUK PEMBIAYAAN
GRIYA iB HASANAH DI
BANK BNI SYARIAH KC PALOPO**



IAIN PALOPO

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar Sarjana Ekonomi Syariah (SE) pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo

Oleh :

**INES M. NUR
NIM. 15 0402 0227**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
(IAIN) PALOPO**

2019

**IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH* PADA PRODUK PEMBIAYAAN
GRIYA iB HASANAH DI
BANK BNI SYARIAH KC PALOPO**



IAIN PALOPO

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar Sarjana Ekonomi Syariah (SE) pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo

Oleh :

**INES M. NUR
NIM. 15 0402 0227**

Dibimbing Oleh:

1. Dr. Ahmad Syarief Iskandar, SE, M.M.
2. Dr. Adzan Noor, SE.Sy., MA.Ek.

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
(IAIN) PALOPO**

2019

NOTA DINAS PEMBIMBING

Palopo, 24 Januari 2019

Lampiran : -

Hal : Skripsi

Kepada Yth.

Di-

Tempat

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Setelah melakukan bimbingan skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini :

Nama : Ines M. Nur

NIM : 15 0402 0227

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Prodi : Perbankan Syariah

Judul Skripsi : ***“Analisis Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank BNI Syariah KC Palopo”***

Menyatakan bahwa skripsi tersebut sudah layak untuk ujian munaqasyah demikian untuk proses selanjutnya.

Demikian untuk diproses selanjutnya.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I

Dr. Ahmad Syarief Iskandar, MM.
NIP. 19781127 200312 1 003

NOTA DINAS PEMBIMBING

Palopo, 10 September 2019

Lampiran : -

Hal : Skripsi

Kepada Yth.

Di-

Palopo

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Setelah melakukan bimbingan skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : Ines M. Nur

NIM : 15 0402 0227

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Prodi : Perbankan Syariah

Judul : ***“Analisis Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank BNI Syariah KC Palopo”***

Menyatakan bahwa skripsi tersebut sudah layak diajukan untuk ujian munaqasyah.

Demikian untuk diproses selanjutnya.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing II

Dr. Adzan Noor, SE.Sy.,MA.Ek.
NIP. 19870618 201503 1 004

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi berjudul “ *Analisis Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank BNI Syariah KC Palopo*”

Yang ditulis oleh :

Nama : Ines M. Nur

NIM : 15 0402 0227

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Prodi : Perbankan Syariah

Disetujui untuk diajukan pada ujian *Munaqasyah*.

Demikian untuk diproses selanjutnya.

Palopo, 10 September 2019

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Ahmad Syarief Iskandar, SE.M.M.
NIP.19781127 200312 1 003

Dr. Adzan Noor, SE,Sy.,MA.Ek
NIP.19870618 201503 1 004

NOTA DINAS PENGUJI

Palopo, 19 Agustus 2019

Lampiran : -

Hal : Skripsi

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Di-

Tempat

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Setelah melakukan bimbingan, baik dari segi isi, bahasa maupun teknik penulisan terhadap skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini :

Nama : Ines M. Nur

NIM : 15 0402 0227

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Prodi : Perbankan Syariah

Judul Skripsi : ***“Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank BNI Syariah KC Palopo”***

Menyatakan bahwa skripsi tersebut sudah layak untuk diujikan demikian untuk proses selanjutnya.

Demikian untuk diproses selanjutnya.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Penguji I

Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag
NIP. 19740630 200501 1 004

NOTA DINAS PENGUJI

Palopo, 19 Agustus 2019

Lampiran : -

Hal : Skripsi

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Di-

Tempat

Assalamu 'alaikum Wr.Wb.

Setelah melakukan bimbingan, baik dari segi isi, bahasa maupun teknik penulisan terhadap skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini :

Nama : Ines M. Nur

NIM : 15 0402 0227

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Prodi : Perbankan Syariah

JudulSkripsi : ***“Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank BNI Syariah KC Palopo”***

Menyatakan bahwa skripsi tersebut sudah layak untuk diujikan demikian untuk proses selanjutnya.

Demikian untuk diproses selanjutnya.

Wassalamu 'alaikumWr.Wb.

Penguji II

Dr. Muh. Ruslan Abdullah S.E.I, M.A
NIP. 19801004 200901 1 007

PERSETUJUAN PENGUJI

Skripsi Yang Berjudul: **Implementasi Akad *Murabahah* pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank BNI Syariah KC Palopo**

Yang ditulis oleh :

Nama : Ines M. Nur

NIM : 15 0402 0227

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Prodi : Perbankan Syariah

Disetujui untuk diajukan pada ujian munaqasyah.

Demikian untuk diproses selanjutnya.

Palopo, 10 September 2019

Penguji I

Penguji II

Dr.Muhammad Tahmid Nur,M.Ag
NIP. 19740630 200501 1 004

Dr.Muh. Ruslan Abdullah S.E.I, M.A
NIP. 19801004 200901 1 007

ABSTRAK

Ines M. Nur, 2019. Implementasi Akad *Murabahah* pada Produk Pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah KC Palopo. Skripsi, Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo. Pembimbing (I) Dr. Ahmad Syarief Iskandar, SE.M.M. Pembimbing (II) Dr. Adzan Noor, SE. Sy., MA.Ek .

Kata Kunci: *Akad Murabahah, BNI Syariah*

Permasalahan pokok dalam penelitian ini adalah Bagaimana implementasi akad *murabahah* pada produk pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah KC Palopo?. Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui implementasi akad *murabahah* pada produk pembiayaan kepemilikan rumah (Griya iB Hasanah) pada PT. Bank BNI Syariah KC Palopo.

Jenis penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Dengan melakukan pendekatan yuridis dan empiris. Penelitian dilakukan di kantor BNI Syariah KC Palopo. Data dalam penelitian ini diperoleh dengan wawancara dan observasi. Selanjutnya data penelitian ini adalah analisis kualitatif dengan 3 langkah yaitu: 1. Reduksi data, dimana penulis memilih data-data yang penting dari hasil penelitian yang telah dikumpulkan. 2. Penyajian data, data yang tadinya direduksi kemudian disajikan dan diuraikan agar lebih mudah dipahami. 3. Penyimpulan dan verifikasi, yaitu data yang disajikan akan disimpulkan dan diverifikasi agar lebih jelas.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pada pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah (Griya ib Hasanah) di Bank BNI Syariah menggunakan 2 model yaitu yang pertama skim *murabahah* dan yang kedua skim *murabahah bil wakalah*. Kelebihan pada pembiayaan griya di Bank BNI Syariah KC Palopo yaitu tidak mengenakan denda sama sekali, apabila pelunasan dilakukan lebih awal tidak akan dikenakan pinalti juga ada potongan dan proses jual belinya bersifat transparansi tidak ada unsur garar. Kekurangannya yaitu bagi nasabah prosesnya memakan waktu yang cukup lama, namun bank syariah melakukan penilaian mendetail karena perbankan syariah menghindari resiko ketidakpastian (garar) atau macet. Sejauh ini bank tersebut masih dinilai aman, karena para debitur masih mempunyai sifat yang amanah tidak ada yang macet dan dalam pemberian pembiayaan bank BNI Syariah KC Palopo sangat berhati-hati untuk menghindari segala resiko yang mungkin akan terjadi walaupun prosesnya lama, namun terhindar dari segala yang batil. Jadi dapat disimpulkan bahwa implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan griya ib hasanah berjalan sesuai dengan syariat Islam dan sudah dibenarkan pada teori yang ada. Adapun pada penggunaan *wakalah* pihak bank berpatok pada fatwa DSN-MUI No. 04/ DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *murabahah*.

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawahini:

Nama : Ines M. Nur
NIM : 15 0402 0227
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Prodi : Perbankan Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Skripsi ini benar hasil karya saya sendiri, bukan plagiasi atau duplikasi dari tulisan atau karya orang lain, yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri.
2. Seluruh bagian dari skripsi ini adalah karya saya sendiri selain kutipan yang diajukan sumbernya. Segala kekeliruan yang ada di dalamnya adalah kekeliruan saya.

Demikian pernyataan ini dibuat sebagaimana mestinya. Apabila dikemudian hari pernyataan saya ternyata tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Palopo, 24 Agustus 2019

Penyusun

Ines M. Nur
NIM: 15 0402 0227

PRAKATA



الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى

آلِهِ وَأَصْحَابِهِ أَجْمَعِينَ آمِينَ

Assalamualaikum Warohmatullahi Wabarokatu

Puji syukur kehadiran Allah SWT, atas segala limpahan Rahmat dan Karunia-Nya, yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: ***“Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Palopo”***, shalawat dan salam senantiasa dilimpahkan kepada Nabi Muhammad Saw. beserta keluarga dan para sahabat beliau, yang dengan perjuangan atas nama Islam sehingga dapat kita nikmati sampai saat ini indahnya Islam dan manisnya iman.

Tidak dapat dipungkiri bahwa selama penulisan skripsi ini terdapat berbagai kendala yang dihadapi penulis. Akan tetapi berkat izin dan pertolongan Allah SWT, kemudian bantuan dari berbagai pihak, maka semua kendala tersebut dapat dilalui dengan semangat, ketulusan dan kesabaran. Oleh karena itu penulis patut menyampaikan penghargaan dan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada berbagai pihak karena sedikit banyaknya bantuan mereka semua telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih dan penghargaan yang tidak terhingga kepada keluargaku terutama orang tuaku, Ibu tersayang Yusani, dan Ayah saya Najamuddin yang dengan tulus hati dan rasa kasih sayang dalam mendidik dan membimbing penulis mulai dari kecil hingga saat ini,

mengajarkan arti kesederhanaan selalu mendoakan penulis dan memberi support. Dan kepada kakak-kakak saya tercinta yang selalu mendukung dan memberikan motivasi selama penulisan skripsi dan seluruh rumpun keluarga besar yang selalu memberikan senyum semangat untuk penulis.

Kemudian dalam penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo Dr. Abdul Pirol, M.Ag., wakil rector I Dr. H. Muammar Arafat, S.H,M.H, wakil rektor II Dr. Ahmad Syarief Iskandar,SE,M.M. dan wakil rektor III Dr. Muhaemin,M.A., yang telah berusaha meningkatkan mutu perguruan tinggi, sebagai tempat membina ilmu pengetahuan dan memberikan fasilitas kepada penulis sehingga dapat menjalani perkuliahan dengan baik.
2. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Dr. Muh. Ruslan Abdullah, S.E.I., M.A.
3. Ketua Program Studi Perbankan Syariah Hendra Safri, SE.,MM.
4. Pembimbing I Dr. Ahmad Syarief Iskandar, SE. M.M. Pembimbing II Dr. Adzan Noor, S.E.Sy.MA.Ek. Masing-masing selaku pembimbing penelitian skripsi yang tiada henti selalu meluangkan waktu, tenaga, pikiran dan memberikan kelancaran serta motivasi dalam membimbing dan mengarahkan penulis sehingga skripsi ini dapat terlaksana dengan baik.

5. Penguji I Dr. Muh. Tahmid Nur, M.Ag, Penguji II Dr. Muh Ruslan Abdullah, S.E.I.,M.A.
6. Segenap Dosen dan staf yang ada di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah banyak membantu, memberikan ilmu, nasehat dan motivasi kepada penulis.
7. Kepala perpustakaan IAIN Palopo beserta stafnya, yang telah membantu dalam memfasilitasi referensi yang dibutuhkan, baik dalam proses penyelesaian tugas perkuliahan, dan khususnya dalam mengumpulkan buku-buku/literatur yang berkaitan dengan pembahasan skripsi ini.
8. Kepada para informan penulis Bank BNI Syariah KC Palopo, Bapak Ichsan Rasyid, Irwan, Asril Wafriзал, Ahmad Haerul, Mukhlis, Karmila, Mirnawati.
9. Kepada Teman-teman dan sahabat penulis, Nurjaenah, Sulkaidah, Suhemi, Ismanita, Riska Basri, Riskawati, Ratna Ashari Pratiwi, yang selalu memberikan bantuan, motivasi, semangat dan canda kepada penulis. Dan seluruh teman-teman angkatan 2015 program studi Perbankan Syariah.
10. Semua pihak yang membantu dalam proses penelitian dan proses penulisan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga Allah SWT memberikan balasan kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dengan pahala yang berlipat ganda.

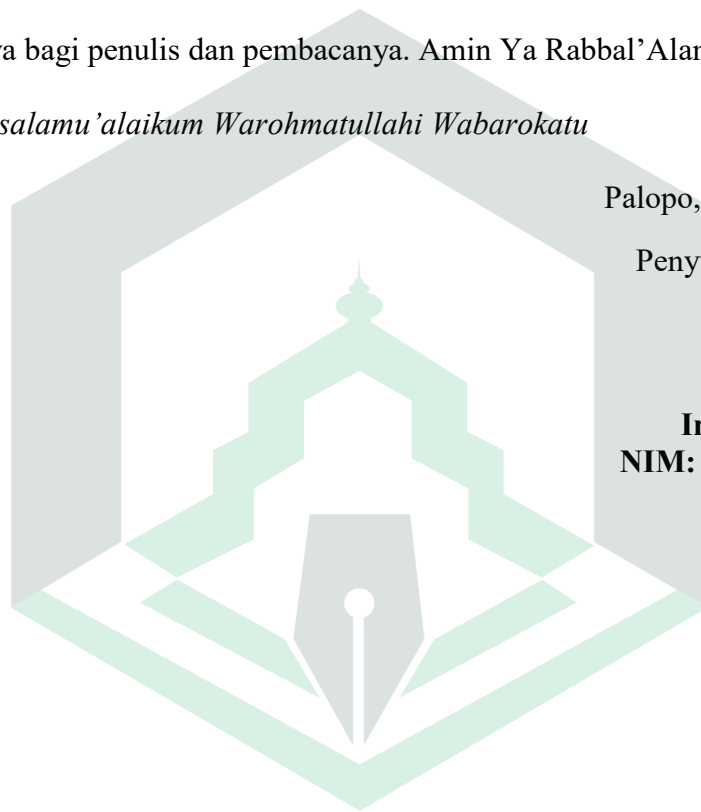
Akhirnya penulis menyadari bahwa dalam penelitian skripsi ini masih banyak ditemukan kesalahan dan kekurangan serta masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu saran dan kritik dari berbagai pihak sangat diharapkan. Semoga tulisan ini bermanfaat bagi kita semua. wujud pengabdian paling berharga oleh penulis dan bermanfaat bagi pihak yang memerlukannya. Penulis berharap semoga skripsi ini tidak hanya menjadi catatan lapuk termakan usia tetapi ada manfaatnya bagi penulis dan pembacanya. Amin Ya Rabbal'Alamin.

Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatu

Palopo, 24 Agustus 2019

Penyusun,

Ines M. Nur
NIM: 15 0402 0227



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN SKRIPSI	ii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	v
NOTA DINAS PENGUJI	vi
PERSETUJUAN PENGUJI	viii
ABSTRAK	ix
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	x
PRAKATA	xi
DAFTAR ISI	xv
 BAB I PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang Masalah	8
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Definisi Operasional Variabel dan Ruang Lingkup Penelitian	9
 BAB II KAJIAN PUSTAKA	 12
A. Penelitian Terdahulu yang Relevan	12
B. Kajian Pustaka	14
1. Pengertian Akad <i>Murabahah</i>	14
2. Dasar Hukum <i>Murabahah</i>	17
3. Syarat <i>Murabahah</i>	20
4. Pembayaran <i>Murabahah</i>	21
5. <i>Murabahah</i> Sebagai Produk Perbankan Syariah	23
6. Objek <i>Murabahah</i> dan Kepemilikannya	23
7. Perbedaan Perniagaan dengan <i>Murabahah</i> dalam <i>Griya iB Hasanah</i>	24

8. Perbedaan Pembiayaan Griya dengan KPR Konvensional	25
9. Perbandingan Akad Antara <i>Murabahah</i> Klasik dan Kontemporer	26
10. Skema Akad <i>Murabahah</i> Klasik dan Kontemporer	28
11. Ketentuan Pembiayaan <i>Murabahah</i>	29
12. Prinsip- prinsip Pembiayaan.....	32
11. Pembelian dan Penyerahan Barang	35
11. Fitur Produk Pembiayaan dengan Skim <i>Murabahah</i>	36
12. Jenis-jenis <i>Murabahah</i>	38
C. Kerangka Pikir	40
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	42
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	42
B. Lokasi Penelitian	42
C. Waktu Penelitian	43
D. Sumber Data	43
E. Teknik Pengumpulan Data	43
F. Teknik Analisis Data	44
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	46
A. Gambaran Umum Objek Penelitian	46
B. Hasil Penelitian	49
C. Pembahasan.....	64
BAB V PENUTUP	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran-Saran	71
DAFTAR PUSTAKA.....	72

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga keuangan bank syariah di Indonesia telah berkembang pesat. Hal ini menyebabkan banyak pihak yang ingin tahu perbedaan antara bank syariah dan bank konvensional, perbedaan mendasar terletak pada akad atau transaksinya. Pada perbankan syariah menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip Islam sedangkan bank konvensional hanya mengorientasikan pada keuntungan. Dengan demikian calon nasabah harus lebih selektif lagi dalam memilih bank manakah yang pantas untuk diajak bekerja sama terutama bagi masyarakat yang ingin mengajukan pembiayaan.

Para ahli ekonomi dan keuangan Islam pada umumnya tidak menganjurkan penggunaan pembiayaan akad murabahah di bank syariah tetapi lebih menganjurkan model pembiayaan berdasarkan *profit/loss sharing*. Namun ternyata bank-bank justru lebih banyak menggunakan model pembiayaan *murabahah* daripada pembiayaan berdasarkan *profit/loss sharing* seperti *mudarabah* dan *musyarakah* mengingat kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang semakin meningkat.¹ Sekarang ini pembiayaan dengan akad *murabahah* menduduki posisi teratas dibandingkan dengan akad yang lain.² Pada produk Griya akad yang digunakan yaitu *murabahah*, *musyarakah mutanaqisah*, dan *istishna* atau *salam*, namun yang paling sering digunakan yaitu akad

¹ Sutan RemySjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek hukumnya*, (Jakarta: Kencana, 2014), h. 190.

² Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek hukumnya*, h. 190.

murabahah. Adanya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal menjadi permasalahan yang memerlukan solusi. Disinilah peran bank untuk memenuhi kebutuhan nasabah dengan mengeluarkan produk pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad yang paling populer yaitu jual-beli dengan akad *murabahah*.

Sesuai dengan namanya, jual-beli dengan akad *bai'al murabahah* merupakan akad yang digunakan oleh bank syariah pada produk pembiayaan konsumtif seperti pembiayaan kepemilikan rumah (Griya iB Hasanah) dimana bank merupakan *intermediary* antara *developer* dengan nasabah. Tugas bank yaitu membelikan rumah yang dipesan oleh nasabah dari *developer* kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati. Dalam transaksi jual beli apapun pasti akan ada serah terima sebagai akibat dari transaksi jual beli yang dikenal dengan *al-qabdhu* dan tidak ada perbedaan diantara para ulama dalam penggunaannya. *Al-qabdhu* dapat diartikan sebagai penguasaan, pengosongan atau hilangnya penghalang bagi seseorang atas suatu barang secara *'urf* atau adat kebiasaan yang telah disepakati.³ Dalam jual beli, *al-qabdhu* dapat dipahami sebagai penyerahan barang dagangan oleh penjual kepada pembeli atau penerimaan barang dagangan oleh pembeli dari penjual. Para ulama berbeda pendapat mengenai serah terima barang berdasarkan keadaan dan sifatnya, dimana barang terbagi menjadi dua yaitu barang tetap dan barang bergerak. Berkaitan dengan barang tetap seperti tanah, rumah, dan sebagainya, ulama madzhab Syafi'i, Hanbali, dan Maliki sepakat bahwa serah terimanya berupa pengosongan dan pengalihan kekuasaan dari penjual kepada pembeli dengan memberikan hal-

³Nazih Hammad, *Qadhaya Fiqhiyyah Mu'ashirah fi wa al-Iqtishad*, cet. I, (Jeddah: Dar al-Basyir, 2001), h. 76.

hal yang berhubungan dengan barang tersebut seperti kunci untuk rumah, akta untuk tanah atau dengan memberikan kuasa pemanfaatannya atas barang tetap. Jual beli yang dianggap sah dalam syariah yaitu apabila penjual memiliki objek atau barang yang akan dijualnya ke pembeli.

Namun dalam praktiknya, pembiayaan akad *murabahah* masih dipersepsikan dan diimplementasikan secara beragam seperti penggunaan akad *wakalah*, dimana nasabah diberi kuasa untuk membeli rumah sendiri dengan mengatasnamakan bank. Walaupun nasabah diberi kuasa untuk membeli rumah ke *developer* secara langsung, namun tidak seharusnya nasabah diberikan dana tunai oleh bank karena sama saja halnya memberikan pinjaman dana/uang ke nasabah seperti yang dilakukan oleh perbankan konvensional. Dan pada saat melakukan akad *murabahah*, kedua belah pihak harus menyelesaikan akad *wakalah* terlebih dahulu, karena tidak sah jual beli jika dalam satu transaksi menggunakan dua akad sekaligus. Namun masih ada yang melakukan akad *murabahah* dan *wakalah* secara bersamaan. Pada praktik tersebut terdapat kesalahan karena akad jual beli langsung disepakati padahal rumah belum jadi milik bank dan yang diberikan ke nasabah adalah uang. Apabila transaksi ini terjadi, akad *murabahah* tidak sah dan hukum jual belinya diharamkan berdasarkan sabda Rasulullah SAW dari Hakim bin Hizam, ia berkata “Wahai Rasulullah seseorang datang padaku untuk membeli suatu barang, kebetulan barang tersebut sedang tidak kumiliki, apakah boleh aku menjualnya kemudian aku membeli barang yang diinginkan dari pasar? Rasulullah SAW menjawab “Jangan engkau jual barang yang belum engkau miliki” (HR. Abu Daud. Hadis ini disahihkan oleh Al- Albani)

Rasulullah SAW bersabda “Tidak halal menggabungkan antara akad pinjaman dan jual beli, tidak halal dua persyaratan dan tidak halal menjual barang yang bukan milikmu” (HR. Abu Daud Menurut Al- Albani, derajat hadis ini hasan sahih) syarat kepemilikan adalah hal yang mutlak dalam jual-beli.⁴

Beberapa pendapat ulama yang tidak setuju dengan jual beli tersebut yakni, Malikiyyah, As-Syafi’iyyah, Hanabilah, dan Ibnul Qayyim mengemukakan bahwa tidak boleh menjual sesuatu yang belum sepenuhnya menjadi miliknya.⁵ Adapun pendapat Malikiyyah yang tidak membolehkan jual beli jenis tersebut hanya berlaku untuk makanan saja, berbeda dengan Syafi’iyyah yang memberlakukan larangan ini untuk semua jenis barang, sedangkan Hanabilah tidak membolehkan jual beli barang yang belum diterima ditangan penjual hanya untuk barang-barang yang bergerak, selain dari itu diperbolehkan, dan Ibnul Qayyim rahimahullah berkata tidak boleh jual beli barang yang berupa makanan sebelum diserahterimakan, tetap ada larangannya dengan nash, adapun selain dari makanan, maka larangannya biasa melalui qiyas.⁶

Para ushul fikih juga menyatakan bahwa sesuatu dikatakan sah apabila rukun dan syarat telah terpenuhi, jika tidak terpenuhi, maka sesuatu menjadi batil. Dalam hal ini syarat *milkiyah* tidak terpenuhi, maka dapat dipastikan praktik *murabahah* tersebut batil karena tidak memenuhi rukun dan syarat.

⁴Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Jogja: UII Press, 2005), h. 13-14.

⁵Dari Kitab Al-Buyu’: Al-Jaa-izu minhawa Mamnu’ Penulis Syaikh ‘Isa bin Ibrahim ad-Duwaisy, Judul dalam bahasa Indonesia Jual Beli yang Dibolehkan dan yang Dilarang, Penerjemah Ruslan Nurhadi, Lc, Penerbit Pustaka Ibnu Katsir Bogor, Cetakan Pertama Muharram 1427H- Februari 2006 M.

⁶DisalinDari Kitab Al-Buyu’: Al-Jaa-izu minhawa Mamnu’ Penulis Syaikh ‘Isa bin Ibrahim ad-Duwaisy, Judul dalam bahasa Indonesia Jual Beli yang Dibolehkan dan yang Dilarang, Penerjemah Ruslan Nurhadi, Lc, Penerbit Pustaka Ibnu Katsir Bogor, Cetakan Pertama Muharram 1427H- Februari 2006 M.

Adapun syarat jual-beli yang dianggap sah apabila memenuhi syarat sebagai berikut:⁷

1. Adanya penjual dan pembeli, kedua pihak ini harus berakal sehat.
2. Ijab Kabul, rukun ini mewajibkan para pelaku jual-beli itu sudah baligh dan berakal sesuai dengan ijab dan kabul.
3. Ada objek yang diperjual belikan, barang yang diperjual belikan harus ada dan dimiliki oleh penjual.
4. Harga (Nilai tukar), sifatnya harus pasti dan jelas baik itu jenisnya maupun jumlahnya.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)⁸. Penghasilan utama dari bank syariah sebenarnya berada pada produk pembiayaan, karena dengan pembiayaan bank syariah mendapatkan margin, dari sinilah penghasilan utama bank syariah. Berhubung karena adanya kebutuhan akan tempat tinggal, maka tak jarang masyarakat menginginkan rumah yang selama ini diimpikan, melihat itu semua pihak bank menawarkan produk pembiayaan kepemilikan rumah yang merupakan jawaban dari segala harapan masyarakat. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) adalah suatu produk yang dikeluarkan bank berupa

⁷ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2007), h. 7

⁸<https://www.Ojk.go.id/Undang-Undang-Nomor-21-tahun-2008-tentang-perbankan-syariah>. (diakses pada 2 Desember 2018)

pembelian rumah yang dilakukan bank lalu kemudian menjualnya kembali ditambah dengan margin keuntungan kepada nasabah yang menginginkan rumah tersebut dengan melakukan kesepakatan terlebih dahulu.⁹

Pembiayaan dengan akad *murabahah* adalah suatu sistem pembiayaan berupa penyaluran dana oleh pihak bank diberikan kepada nasabah yang membutuhkan untuk membeli suatu produk kemudian diberikan kewajiban untuk mengembalikan dana tersebut secara keseluruhan secara berangsur-angsur setiap kali jatuh tempo disertai dengan margin keuntungan dari pihak bank yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak. Dalam *bai' al Murabahah*, penjual (bank) harus memberi tahu harga produk yang dibelinya kemudian menentukan keuntungan yang akan didapatkan dari penjualan tersebut.¹⁰ Pembiayaan kepemilikan rumah lebih aman digunakan oleh nasabah karena besar angsurannya pasti/tetap, meskipun suku bunga dipasaran melonjak naik, angsuran bagi nasabah tidak akan berubah, pihak bank tidak akan menaikkan margin keuntungan karena akad atau perjanjian sudah disepakati sejak diawal. Berbeda dengan bank konvensional angsuran cicilan dapat berubah-ubah sesuai dengan tingkat suku bunga yang berlaku dipasaran dan akan dikenakan pinalti apabila nasabah ingin melunasi lebih awal kreditnya sebelum jangka waktu yang ditetapkan, sedangkan di bank syariah tidak dikenakan pinalti.

Bank BNI Syariah merupakan lembaga keuangan yang menjalankan usaha dengan prinsip Islam. Bank BNI Syariah mulai berdiri sendiri pada tahun

⁹Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), h. 2.

¹⁰Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*. (Gema Insani: Jakarta, 2012), h. 101.

2010 dan bukan lagi menjadi anak dari induk perusahaan BNI Konvensional, Bank BNI Syariah sudah menjadi Bank Umum Milik Negara (BUMN).

Bank BNI Syariah menawarkan produk Pembiayaan Konsumtif untuk memenuhi kebutuhan masyarakat seperti pembiayaan kepemilikan rumah atau biasa disingkat dengan griya ib hasanah, sebagai tempat tinggal bagi yang ingin memiliki rumah sendiri. Kebutuhan barang konsumsi, perumahan, mobil atau properti lainnya dapat terpenuhi dengan pembiayaan dengan sistem jual beli yaitu akad *murabahah* sesuai dengan yang diajarkan dalam Islam.

Berdasarkan akad ini bank syariah dapat memenuhi segala kebutuhan masyarakat dengan membelikan aset yang memang dibutuhkan oleh nasabah.¹¹ Dari sekian produk yang dimiliki oleh bank syariah kredit pemilikan rumah atau dalam bank syariah dikenal dengan pembiayaan kepemilikan rumah menjadi solusi bagi persoalan masyarakat yang ingin membeli rumah tapi tidak sanggup untuk membayar secara tunai, dengan adanya pembiayaan ini masyarakat dapat memiliki rumah, ruko, apartemen, rusun dan sebagainya dengan cara mencicil.

Dari uraian latar belakang diatas, maka kajian penelitian difokuskan kepada Implementasi akad *murabahah* pada produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) apakah sesuai syariah dan sudah sesuai antara teori dengan pengaplikasiannya. Berkenaan dengan hal tersebut maka penulis mengangkat sebuah judul yaitu “Implementasi Akad *Murabahah* pada Produk Pembiayaan Griya ib Hasanah di Bank BNI Syariah KC Palopo”

¹¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: RajawaliPers, 2011), h.127

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang, dapat dilihat bahwa masih terdapat permasalahan. Untuk itu penyusun memberikan batasan masalah tersebut yaitu :

1. Bagaimana sistem pembiayaan griya ib hasanah di BNI Syariah KC Palopo?
2. Bagaimana Implementasi akad *murabahah* pada produk pembiayaan griya di bank BNI Syariah KC Palopo?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui implementasi akad *murabahah* pada produk pembiayaan griya ib hasanah di PT. Bank BNI Syariah KC Palopo.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Bagi Bank

Sebagai masukan dan evaluasi mengenai bagaimana penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan tersebut agar bisa lebih baik lagi kedepannya.

2. Bagi Penulis

Sebagai bahan pertimbangan antara teori yang dipelajari dengan praktik sebenarnya yang terjadi dilapangan untuk kemudian dijadikan sebagai pengetahuan dan pemahaman serta menambah wawasan berfikir terkait dengan objek yang diteliti.

3. Bagi Pembaca

Untuk menambah wawasan dan referensi bagi yang tertarik dengan tema ini dan memungkinkan adanya penelitian lebih lanjut mengenai tema ini.

E. Definisi Operasional

Tabel 1.1

Variabel	Definisi	Aspek	Indikator
Implementasi Akad <i>Murabahah</i>	Merupakan perikatan/perjanjian oleh bank dan nasabah atas barang yang akan diperjualbelikan	Perjanjian jual beli	1. Pihak bank dan nasabah membuat kesepakatan terkait barang yang akan dibeli nasabah 2. Nasabah diwajibkan untuk membayar uang muka sebagai tanda jadi 3. Pihak bank akan meminta jaminan kepada nasabah untuk berhati-hati. 4. Apabila bank

<p>Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Griya)</p>	<p>Merupakan Pembiayaan yang ditawarkan bank untuk pembelian rumah secara angsuran.</p>	<p>Pembiayaan Konsumtif</p>	<p>tidak jadi membeli produk bank maka uang muka yang telah dibayar akan diambil oleh pihak bank</p> <p>1. Bank bekerjasama dengan <i>developer</i> terkait agunan yang akan ditawarkan ke nasabah</p> <p>2. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank dan bank mewakulkan nasabah untuk membeli rumah</p>
---	---	---------------------------------	--

			sesuai dengan yang diinginkan oleh nasabah.
--	--	--	---



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Berdasarkan landasan teori yang telah dibahas maka penulis akan mengambil beberapa peneliti terdahulu yang memiliki relevansi dengan penelitian penulis namun masih butuh penelitian berkelanjutan dan memiliki beberapa perbedaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Detty Kristiana Widayat dalam penelitiannya yang berjudul “Pelaksanaan Akad *Murabahah* dalam Pembiayaan Pembelian Rumah pada Bank Danamon Syariah Cabang Solo” Dalam hasil penelitiannya menunjukkan bahwa pelaksanaan akad *murabahah* di bank Danamon Syariah benar-benar menggunakan akad tersebut secara murni hanya saja yang menjadi kendala ialah nasabah yang cidera janji atas pembayarannya seperti terlambat membayar angsuran tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Dalam hal ini apabila keterlambatan pembayaran disebabkan oleh penundaan atau kesengajaan dari nasabah maka pihak bank akan menindak lanjuti, tetapi jika keterlambatan pembayaran dilakukan karena ada kendala yang mendesak maka pihak bank dapat memaklumi selama masih pada batasan wajar. Dalam realisasinya, bank Danamon Syariah sudah terhindar pada praktik jual beli fudhuli.¹²

¹²Skripsi Detty Kristianan Widayat, *Pelaksanaan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Pembelian Rumah pada Bank Danamon Syariah Cabang Solo*, (Surakarta: 2013), h. 69.

Penelitian tersebut sedikit berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Pipit Setyaningtyas dengan judul “Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri” dari hasil penelitiannya yaitu Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto dinamakan dengan Pembiayaan Griya BSM. Pembiayaan Griya BSM adalah layanan pembiayaan jangka pendek, menengah, atau jangka panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (consumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan developer maupun non developer, dengan sistem *murabahah*. Akad yang digunakan dalam pembiayaan Griya BSM adalah akad *Murabahah*. Akad *Murabahah* adalah akad jual beli antara bank dengan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa produk pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto tidak hanya menggunakan akad *murabahah*, tetapi juga menggunakan akad *wakalah* dan *salam* dan menggunakan analisis 5C, dengan demikian dapat diambil kesimpulan bahwa Bank Syariah Mandiri Purwokerto tidak sepenuhnya menggunakan akad *murabahah* tetapi memadukan antara *wakalah* dan *murabahah* sekaligus.³

Kemudian penelitian yang sedikit berbeda dilakukan oleh Siti Annisa yang berjudul “Implementasi Akad *Murabahah* terhadap Pembiayaan Griya pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Malang” Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apakah Bank Syariah Mandiri KC Malang telah menerapkan kontrak

³Skripsi Pipit Setyaningtyas, *Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri*, (Purwokerto, 2016), h. 61.

Murabahah sesuai dengan teori syariah dalam transaksi pembiayaan Murabahah khususnya untuk pembiayaan Griya.⁴ Kesimpulan dari penelitian ini adalah implementasi kontrak Murabahah tidak sesuai dengan teori, karena objek kontrak tidak sepenuhnya dimiliki oleh bank. Bank meringankan beban pelanggan yang melakukan Pembayaran Tertunda dengan mengajukan Restrukturisasi kredit.

Dari beberapa penelitian sebelumnya diatas, penulis membuat penelitian berkelanjutan yang hampir sama dengan penelitian sebelumnya untuk membuktikan hasil-hasil yang didapatkan oleh peneliti terdahulu apakah hasil yang didapatkan penulis sama dengan hasil yang didapatkan peneliti sebelumnya atau justru bertolak belakang. Penelitian yang dibuat penulis merupakan sebuah upaya untuk mengurai kembali konsep akad murabahah dalam perspektif hukum Islam klasik dan kontemporer dalam implementasinya sebagai produk pembiayaan bank syariah.

B. Kajian Pustaka

1. Pengertian Akad Murabahah

Secara etimologi (bahasa) *murabahah* berasal dari kata “*ar-ribu*” yang berarti (*an-namaa*’) yang berarti tumbuh dan berkembang. Atau *murabahah* juga berarti “*al-irbaah*” karena salah satu dari dua orang yang bertransaksi memberikan keuntungan kepada yang lainnya. Sedangkan secara istilah, *bai’ul murabahah* (*murabahah*) adalah jual beli dengan harga awal disertai dengan tambahan keuntungan.⁵ Adapun pengertian lain *murabahah* berasal dari kata *ribh*

⁴Skripsi Siti Annisa, *Implentasi Akad Murabahah terhadap Pembiayaan Griya pada Bank Syariah Mandiri* (Malang, 2018), h. 60.

⁵Wahbah az Zuhaili, *Fiqh Al-Islami wa Adillatuhu*, juz 7, (al-Maktabah al-Syamilah, 2005), h. 3765.

yang berarti tumbuh dan berkembang dalam perniagaan. Dalam istilah syariah, konsep *murabahah* terdapat berbagai formulasi pengertian yang berbeda-beda menurut pendapat para ulama (ahli). Menurut Utsmani, pengertian *murabahah* adalah salah satu bentuk jual beli yang mengharuskan penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang biaya-biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan komoditas (harga pokok pembelian) dan tambahan profit yang ditetapkan dalam bentuk harga jual nantinya.⁶

Murabahah merupakan produk finansial yang berbasis *bai'* atau jual-beli. *Murabahah* adalah produk pembiayaan yang paling banyak digunakan oleh perbankan syariah dalam kegiatan usaha, merupakan bagian akad dalam jual beli secara transaksional, dalam fikih disebut dengan *bai'al-Murabahah*, sedangkan Imam syafi'I menamakan transaksi sejenis *bai'al-Murabahah* dengan *al-amr bis-syara*. Dalam jual beli secara umum, mekanisme pembayaran secara tunai, dengan mekanisme *murabahah*, jual beli menjadi bersifat tangguh dalam pembayaran, serta penjual dapat mengambil tambahan keuntungan dari barang yang dibeli.⁷ *Bai'al-Murabahah* yaitu jual beli barang pada harga semula dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam istilah teknis perbankan syariah *murabahah* diartikan sebagai suatu perjanjian yang disepakati antara bank syariah dengan nasabah, dimana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar

⁶Muhammad Hafizh, *Pengertian Murabahah dan Konsepnya Menurut para Ahli* (Jakarta, 2014), h. 3.

⁷ Ahmad Dahlan, *Bak Syariah* (Yogyakarta:Penerbit Teras,2017), h. 190

kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank = (harga beli + margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan.⁸

Murabahah merupakan akad jual beli atas barang atas barang tertentu dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad *murabahah*, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan⁹. *Murabahah* didefinisikan oleh para *fuqaha* sebagai penjualan barang seharga biaya/harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark-up* atau margin keuntungan yang disepakati, dalam beberapa kitab *fiqh* *murabahah* merupakan salah satu dari bentuk jual beli yang bersifat amanah, dimana jual beli ini berbeda dengan jual beli *musawwamah* (tawar menawar). *Murabahah* terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang diketahui oleh pembeli dan keuntungan penjualpun diberitahukan kepada pembeli, sedangkan *musawwamah* adalah transaksi yang terlaksana antara penjual dengan pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang seperti dipasar-pasar.

Terminologi jual beli adalah pemindahan hak milik/barang/harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya. Dengan demikian, yang dimaksud pembiayaan *murabahah* adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual beli dimana bank membiayai atau membelikan kebutuhan

⁸Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*(Yogyakarta:Penerbit Teras,2014), hlm223-224

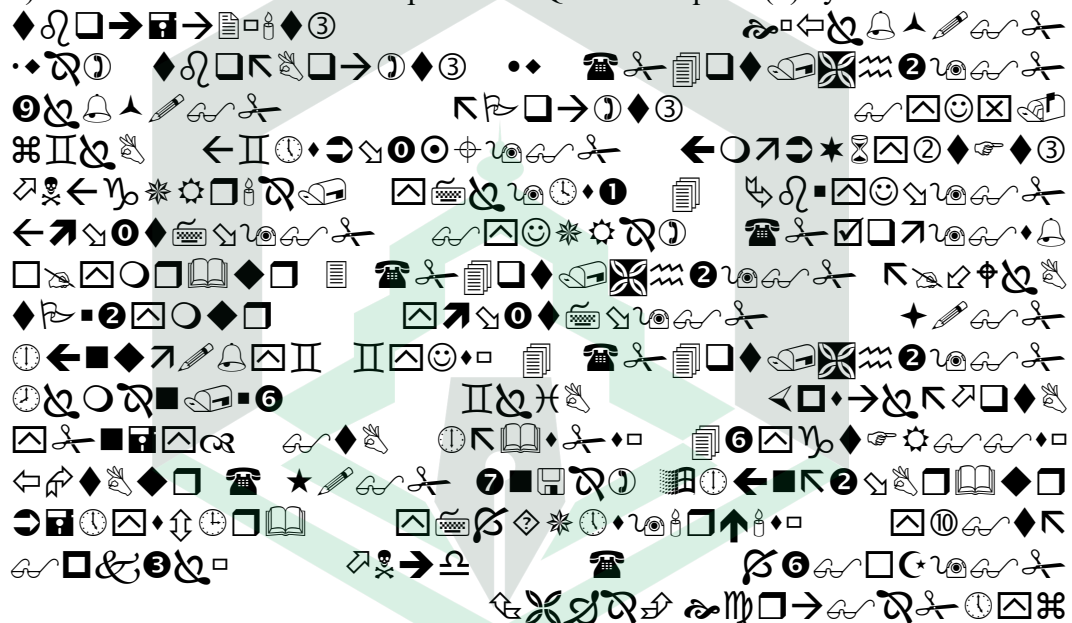
⁹Ismail.*Perbankan Syariah* (Jakarta:kencana, 2011) h.138.

barang ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Pembayaran nasabah dilakukan secara mencicil/angsur dalam jangka waktu yang ditentukan¹⁰.

2. Dasar Hukum Murabahah

Murabahah merupakan bagian dari jual beli dan sistem ini mendominasi produk-produk yang ada di semua bank Islam. Dalam Islam jual beli merupakan salah satu sarana tolong menolong antar sesama manusia yang diridai oleh Allah SWT.

1) Landasan *murabahah* terdapat dalam QS. Al- Baqarah (2) ayat 275¹¹



Terjemahnya:

Orang-orang yang memakan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan karena gila.

Yang demikian itu disebabkan karena mereka berkata (berpendapat)

bahwa jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan

¹⁰ Bagyan Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, (UII Press: Yogyakarta, 2012).h.25-26.

¹¹Kementerian Agama RI, Syaamil Quran; Bukhara Al-Qur'an Tajwid & Terjemah, Al-Baqarah (2), ayat 275, h. 47.

jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhan-Nya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal didalamnya.

Ayat ini menunjukkan bolehnya melakukan transaksi jual beli dan *murabahah* merupakan salah satu bentuk dari jual beli, sebagaimana firman Allah SWT dalam QS. An-Nisa (4) ayat 29:¹²



Terjemahnya:

“Hai orang-orang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh Allah Maha Penyayang kepadamu”

2) Hadis

¹²Kementerian Agama RI, Syaamil Quran; Bukhara Al-Qur'an Tajwid & Terjemah, An-Nisa(4), ayat 29, h. 83.

Tidak ada rujukan langsung dengan menggunakan istilah *murabahah*. Namun yang menjelaskan mengenai jual beli secara tangguh terdapat dalam hadis riwayat Ibnu Majah, dari Suaib yaitu:

“Tiga perkara yang didalamnya terdapat keberkahan: menjual dengan pembayaran secara tangguh, muqaradah (nama lain dari mudarabah), dan mencampurgandum dengan tepung untuk keperluan rumah dan tidak untuk dijual. (HR. Ibnu Majah)¹³

3) Ijma

Mayoritas ulama membolehkan jual beli dengan *caramurabahah* seperti dalam kitab Ibnu Rusyid yang menyatakan bahwa:

“Jumhur ulama sepakat bahwa jual beli itu ada dua macam, yaitu jual beli tawar menawar (musawwamah) dan jual beli murabahah”¹⁴

4) Kaidah fikih (Qawa'id Fiqhiyah) kaidah ke 50, yang menyatakan bahwa:

Hukum asal dalam mamalah adalah halal dan diperbolehkan kecuali ada dalil (yang melarangnya)¹⁵.

5) Landasan Hukum *Murabahah* menurut DSN-MUI

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Pengaturan secara khusus terdapat dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2009 tentang Perbankan Syariah, yakni Pasal 19 ayat (1) yaitu intinya menyatakan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi, antara lain: menyalurkan pembiayaan berdasarkan

¹³Abu Abdullah Muhammad bin Yazid Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, (Semarang: CV Asy Syifa', 1993), juz 3, h. 121-122.

¹⁴ Muhammad bin Ahmad bin Muhammad bin Rusyd, *Bidayah al- Mujtahid wa Nihayah al- Muqtasid*, (Beirut: Dar al Fikr, 595 H), h. 161.

¹⁵Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, (Sinar Baru Algensindo: Bandung), h. 279.

akad *murabahah*, akad *salam*, akad *istisna* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip Syariah.

Disamping itu, pembiayaan *murabahah* juga telah diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 pada tanggal 1 April 2000 yang intinya menyatakan bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

3. Syarat *Murabahah*

Dalam *murabahah* dibutuhkan beberapa syarat, antara lain¹⁶

1) Mengetahuan harga pertama (Harga Pembelian)

Pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pembelian karena hal itu adalah syarat sahnya transaksi jual beli. Jika diketahui hingga keduanya meninggalkan tempat tersebut tersebut, maka gugurlah transaksi itu.

2) Mengetahui jumlah keuntungan adalah keharusan, karena ia merupakan bagian dari harga (*tsaman*), sedangkan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual beli.

3) Modal hendaklah berupa komoditas yang memiliki kesamaan dan sejenis, seperti benda-benda yang ditakar, ditimbang dan dihitung. Jika modal dan benda-benda tidak memiliki kesamaan seperti barang dagangan, selain dinar dan dirham, tidak boleh diperjualbelikan dengan cara *murabahah*

¹⁶ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, h. 19.

atau tauliyah oleh pihak yang tidak memiliki barang dagangan. Hal ini karena *murabahah* atau tauliyah adalah jual beli dengan harga yang sama dengan harga pertama, dengan adanya tambahan keuntungan dalam sistem *murabahah*.

- 4) Sistem *murabahah* dalam harta riba hendaknya tidak menisbatkan riba tersebut terhadap harga pertama. Seperti membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan barang sejenis dengan takaran yang sama. Maka tidak boleh menjualnya dengan sistem *murabahah* tidak diperbolehkan karena *murabahah* adalah jual beli dengan harga pertama dengan adanya tambahan, sedangkan tambahan terhadap riba hukumnya adalah riba dan bukan keuntungan.

- 5) Transaksi pertama haruslah sah secara syara'

Jika transaksi pertama tidak sah, maka tidak boleh dilakukan jual beli secara *murabahah*, karena *murabahah* adalah jual beli yang tidak sah ditetapkan dengan nilai barang atau dengan barang, karena yang semisal bukan dengan harga, karena tidak benarnya penamaan.

4. Pembayaran *Murabahah*

Salah satu bentuk jual beli yang sedang populer yaitu jual beli secara tangguh yaitu jual beli dengan barang diterima pada saat akad dan pembayaran dilakukan secara cicil sesuai kesepakatan. Dalam jual beli tangguh, apabila kesepakatan telah terjadi, penjual menyerahkan barang kepada pembeli untuk kemudian pembeli membayar barang tersebut dalam jangka waktu yang telah disepakati.

Pada awalnya, jual beli secara *murabahah* biasa dilakukan secara kontan, dimana serah terima dan harga dilakukan pada saat akad. Akan tetapi dengan seiring berjalannya waktu dilakukan jual beli *murabahah* secara tangguh. Dalam hal ini biasanya pembeli menginginkan suatu barang tetapi tidak mempunyai alat tukar yang cukup untuk membeli barang tersebut. Jual beli seperti ini diperbolehkan walaupun penjual sedikit menaikkan harga dari pasaran karena pertimbangan kemungkinan adanya perubahan nilai barang dikemudian hari (sebagai antisipasi kerugian), bentuk jual beli seperti ini diperbolehkan dan bukan termasuk riba. Jual beli yang tergolong riba yaitu seperti jika ada seseorang menawarkan barang dagangannya dengan harga sekian apabila dibayar kontan, dan harganya sekian jika dibayar secara tangguh.¹⁷

Jual beli angsur merupakan salah satu bentuk jual beli yang merupakan turunan dari jual beli tangguh dan banyak digunakan saat ini. Dimana pembeli membeli barang dengan membayar uang muka dan sisanya dibayar secara angsur waktu yang telah disepakati. Jual beli ini dapat menjadi halal dan dapat juga menjadi haram. Ketentuan halal dan haram hukum jual beli seperti ini sangat tergantung pada beberapa hal seperti kejujuran, dalam memberikan spesifikasi barang, pemberian syarat, serta perhitungan harga. Apabila jual beli *murabahah* dilakukan secara tangguh, maka selanjutnya akan menghadirkan hutang piutang atas penjual dan pembeli sehingga hal-hal berkenaan dengan etika piutang harus diperhatikan seperti pencatatan

¹⁷www.ejournal.iain-tulungagung>murabahahperspektif-fikih.ac.id.

kesepakatan piutang terdapat di dalam (Q.S. Al-Baqarah(2):282), dan etika menagih piutang (Q.S. Al-Baqarah (2):280).

5. *Murabahah* Sebagai Produk Pembiayaan Bank Syariah

Murabahah pada awalnya tidak memiliki keterkaitan dengan pembiayaan karena *murabahah* dalam wacana Islam klasik adalah bentuk jual beli dimana penjual menawarkan suatu barang kepada pembeli dengan memberitahukan harga perolehan dan keuntungan yang diinginkannya. Dalam komunitas bank syariah bank syariah, *murabahah* muncul sebagai alternatif pembiayaan non ribawi dalam bentuk jual beli.

6. Objek Pembiayaan *Murabahah* dan Kepemilikannya

Adapun standar objek pembiayaan *Murabahah* terkait kepemilikan rumah:¹⁸

- 1) Objek pembiayaan *murabahah* harus memenuhi prinsip-prinsip syariah dan memiliki spesifikasi yang dinyatakan dengan jelas dalam kontrak perjanjian
- 2) Objek pembiayaan *murabahah* (Rumah) terhindar dari sifat-sifat yang melanggar prinsip syariah seperti:
 - a) *Riba*, yaitu penambahan pendapatan secara batil akibat pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu

¹⁸ OJK & Departemen Perbankan Syariah, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah* (Jakarta), 2016, h. 58-59.

penyerahan (*riba fadhl*) atau dalam transaksi pinjam meminjam yang mempersyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*riba nasi'ah*)

- b) *Maysir*, transaksi yang digantungkan pada suatu keadaan yang tidak pasti dan mengambil keuntungan atas kerugian pihak lain
 - c) *Gharar*, transaksi dengan menggunakan objek yang tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi
 - d) *Haram*, baik objek maupun transaksi yang dilarang oleh syariah
 - e) *Zalim*, transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi satu pihak
- 3) Objek harus dimiliki oleh bank terlebih dahulu, konsep kepemilikan oleh bank bisa diakui berdasarkan bukti yang sah secara prinsip dan sesuai dengan syariah. Maksudnya dimiliki secara prinsip adalah objek tersebut memiliki spesifikasi yang jelas, mudah diidentifikasi, memiliki nilai memiliki bukti legal kepemilikan (akta milik) dapat diperjual belikan serta dapat dipindahkan kepemilikannya.
- 4) Nasabah wajib menyampaikan seluruh informasi terkait spesifikasi objek pembiayaan yang ingin dibiayai seperti harga, ketersediaan lokasi sebagainya.

7. Perbedaan Perniagaan dengan *Murabahah* dalam Griya iB Hasanah

Perniagaan adalah tukar menukar barang atau jasa berdasarkan kesepakatan bersama bukan pemaksaan. Biasanya pada perniagaan itu tidak menspesifikasi

harga perolehan barang awal secara rinci, seperti jual beli di pasaran pada umumnya. Sedangkan pada istilah *murabahah* yaitu jual beli dimana penjual menjelaskan secara detail harga perolehan barang dan berapa besar keuntungannya jadi proses transaksinya lebih transparan, jual beli dengan prinsip *murabahah* sudah dijalankan sejak dulu namun seiring berjalannya waktu sehingga perdagangan mulai dilakukan dengan berbagai macam cara. Persamaannya dari kedua bentuk jual beli tersebut yaitu sama-sama dapat dilakukan secara tangguh.

8. Perbedaan Pembiayaan Griya dengan KPR Konvensional

a. Pembiayaan Griya

1. Menggunakan prinsip akad *murabahah* (jual beli).
2. Angsuran bersifat tetap tidak mengikuti suku bunga pasaran.
3. Tidak mengenakan denda apabila nasabah menunggak pembayaran.
4. Tidak mengenakan penalti apabila pelunasan dilakukan sebelum jatuh tempo.
5. Tenor berkisar 5-15 tahun (jangka menengah).

b. KPR Konvensional

1. Ketentuan dan syarat ditetapkan oleh bank.
2. Suku bunga disesuaikan dengan naik turunnya BI *rate* atau kebijakan bank artinya angsurannya bersifat fluktuatif.
3. Apabila nasabah menunggak pembayaran akan dikenakan sanksi berupa denda.
4. Tenor berkisar 5-25 tahun (jangka panjang)

9. Perbandingan Akad *Murabahah* Antara Praktik Klasik dan Praktik Kontemporer

Akad *murabahah* klasik dan kontemporer memiliki perbedaan pada praktiknya. Perbandingan antara praktik akad *murabahah* secara klasik dan kontemporer disajikan seperti tabel berikut¹⁹

akad *murabahah* secara klasik dan kontemporer disajikan seperti tabel berikut²⁰

Tabel 2.1

Karakteristik Pokok	Praktik Klasik	Praktik Kontemporer
Tujuan transaksi	Kegiatan jual beli	Pembiayaan dalam rangka penyediaan fasilitas barang
Tahapan transaksi	Dua tahap	Satu tahap
Proses transaksi	1. Penjual membeli barang dari produsen 2. Penjual menjual barang kepada pembeli	Bank selaku penjual dapat mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari produsen untuk dijual

¹⁹Bank Indonesia, *Standarisasi Akad Perbankan syariah*, diakses secara online pada 20 Desember 2018

		kembali kepada nasabah tersebut
Status kepemilikan barang pada saat akad	Barang telah dimiliki penjual saat akad penjual dengan pembeli dilakukan	Barang belum jelas dimiliki penjual saat akad penjualan dengan pembeli dilakukan
Sifat pemesanan barang oleh nasabah	-Tidak tertulis -Dua pendapat mengikat dan tidak mengikat	Tertulis dan mengikat
Pengungkapan harga pokok dan margin	Harus transparan	Harus transparan
Tenor	Sangat pendek	Jangka panjang (1-5 tahun)
Cara pembayaran transaksi jual beli	<i>Cash and carry</i>	Dengan cicilan angsuran
Kolateral	Tanpa kolateral	Ada kolateral jaminan tambahan

10. Skema Akad *Murabahah* klasik dan kontemporer

Jual beli *murabahah* klasik dapat digambarkan seperti berikut:²¹

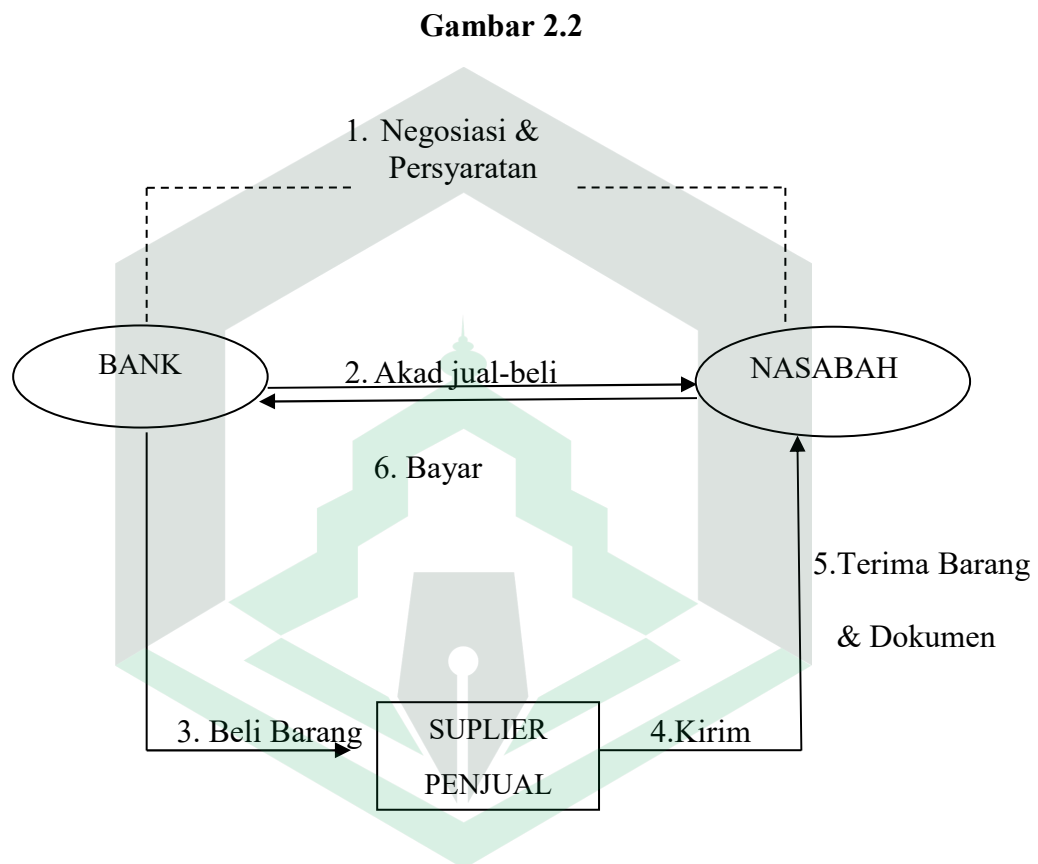
Gambar 2.1



Dari skema diatas dapat dilihat bahwa proses jual beli *murabahah* klasik bersifat sangat sederhana sehingga transaksinya lebih mudah untuk dilakukan. Skema akad *murabahah* klasik merupakan model jual beli *murabahah* yang sesungguhnya sesuai dengan syariah Islam.

²¹Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh.*, cet. IV (Damaskus: Dar al-Fikr, 2004), juz 5, h. 3767.

Skema Jual beli *murabahah* secara langsung (kontemporer) digambarkan sebagai berikut²²



11. Ketentuan Pembiayaan akad *Murabahah*

a. Ketentuan Umum *Murabahah*

Ketentuan tentang pembiayaan *Murabahah* telah diatur dalam fatwa DSN No. 04/ DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut ketentuan umum mengenai *murabahah* yaitu sebagai berikut.

²²Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*. (Gema Insani: Jakarta, 2012), h. 101.

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnay jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus member tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu yang diperlukan.
8. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual-beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

b. Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah

Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

- a) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atas asset kepada bank.
- b) Jika bank menerima permohonan tersebut ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c) Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual-beli.
- d) Dalam jual-beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugian kepada nasabah.
- g) Jika uang muka memakai kontrak '*urbun*' sebagai alternatif dari uang muka, maka: (1) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga; atau (2) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

- h) Jaminan dalam *murabahah* diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Disini bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.²³
- i) Utang dalam *murabahah* secara prinsip penyelesaiannya tidak ada kaitannya dengan transaksi lain dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsurannya. Kemudian jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah harus tetap menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Tidak boleh memperlambat angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

12. Prinsip-prinsip Pembiayaan

Pada prinsip pembiayaan menggunakan analisa 5C yaitu:²⁴

a. *Character*

Penilaian karakter nasabah merupakan masalah yang cukup kompleks karena berkaitan dengan watak dan perilaku seseorang baik secara individual maupun dalam komunitas atau lingkungan usahanya. Pejabat analisis dalam melakukan penilaian karakterdebitur perlu memperhatikan terutama sifat-sifat sebagai berikut: kejujuran, ketulusan, kecerdasan kesehatan, kebiasaan-kebiasaan, temperamental, kaku, membanggakan diri secara berlebihan dan sebagainya.

²³ Wirdyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, (Prenada Media: Jakarta, 2007), h. 133.

²⁴Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah* (Jakarta: Ziskrul Hakim,2016), h. 153.

b. Capacity

Kapasitas calon nasabah sangat penting diketahui untuk memahami kemampuan seseorang untuk membayar semua kewajibannya tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian kredit. Untuk pembiayaan konsumtif, analisa diarahkan pada kemampuan sumber penghasilan calon nasabah membiayai seluruh pengeluaran bulanan. Untuk itu yang perlu dianalisa adalah perusahaan tempat yang bersangkutan untuk bekerja, lama bekerja, dan penghasilan.

c. Capital

Penilaian modal dilakukan untuk melihat apakah debitur memiliki modal yang memadai untuk menjalankan dan memelihara kelangsungan usahanya. Semakin besar jumlah modal yang ditanamkan oleh debitur kedalam usahanya yang akan dibiayai dengan dana bank semakin menunjukan keseriusan debitur menjalankan usahanya tersebut. Untuk pembiayaan konsumtif hal ini dapat tercermin dari uang muka (DP) yang dibayar oleh debitur.

d. Collateral

Analisa ini diarahkan terhadap jaminan yang diberikan. Jaminan yang dimaksud harus mampu mengcover resiko bisnis calon nasabah. Analisa yang dilakukan antara lain meneliti kepemilikan jaminan yang diserahkan, memperhatikan pengikatannya sehingga secara legal Bank dapat dilindungi, rasio jaminan terhadap jumlah pembiayaan dan marketabilitas jaminan.

e. Condition of Economy

Kondisi ekonomi yaitu berkaitan dengan secara langsung maupun tidak langsung, seperti peraturan-peraturan dan kebijakan pemerintah yang yang mungkin akan berdampak pada perekonomian secara regional, nasional, dan international terutama yang berhubungan dengan sector sektor usaha debitur. Kondisi ekonomi yang perlu diperhatikan antara lain mencakup yaitu masalah pemasaran yang meliputi perkiraan permintaan, daya beli masyarakat, luas pasar.

Selain dari prinsip analisa 5C dapat pula dilakukan penilaian dengan 4P dalam pembiayaan, yakni sebagai berikut:²⁵

a. Personality

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. Personality juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi masalah. Personality hampir samadengan character dari 5C.

b. Purpose

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil pembiayaan, termasuk jenis pembiayaan yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan pembiayaan bermacam-macam, apakah untuk tujuan konsumtif atau tujuan produktif atau tujuan perdagangan.

c. Payment

²⁵Sunarto Zulkifli, *Panduan Prakyis Transaksi Perbankan Syariah*, H. 156

Merupakan ukuran bagaimana nasabah mengembalikan pembiayaan yang telah diambil atau dari sumber mana saja dan untuk pengembalian pembiayaan yang diperolehnya.

d. Protection

Tujuan protection adalah bagaimana menjaga pembiayaan yang disalurkan oleh bank namun melalui suatu perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau jaminan asuransi.

13. Pembelian dan Penyerahan Barang

Dalam akad *murabahah* pembelian barang dilakukan oleh bank setelah mempelajari dan menyetujui permohonan nasabah. Dalam prosesnya, bank biasanya telah memiliki kerjasama dengan *supplier/developer* dalam hal pengadaan barang. Akan tetapi dalam beberapa kasus dimana bank tidak memiliki kerja sama dengan penyedia barang yang diinginkan nasabah, bank tidak berhubungan langsung dengan *supplier*, akan tetapi mewakili pembeliannya kepada nasabah. Dengan demikian, bank tidak melakukan tindakan apapun kecuali menjadi pemilik dana. Bentuk perwakilan semacam ini diperbolehkan sesuai dengan fatwa DSN-MUI dengan syarat bahwa akad *murabahah* baru dilaksanakan setelah barang dibeli dan secara sah telah menjadi milik bank. Keabsahan kepemilikan dan penguasaan bank atas barang harus dapat dibuktikan dan tidak memiliki cacat secara akad.

14. Fitur Produk Pembiayaan dengan Skim Murabahah

Berikut merupakan fitur-fitur yang ada di pembiayaan KPR dengan skim *murabahah*.²⁶

Tabel 2.2

No	Istilah	Definisi
1	Akad	Kesepakatan berupa perjanjian tertulis antara bank dan nasabah atau pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban, standard an persyaratan yang disepakati, sesuai dengan prinsip syariah dan hukum yang berlaku.
2	Bank	Lembaga keuangan yang menjalankan usaha dengan menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan ke masyarakat.
3	Nasabah	Individu atau badan usaha yang memperoleh fasilitas pembiayaan dari bank

²⁶ Departemen Perbankan Syariah dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, (Jakarta, 2016), h. 20.

4	Murabahah	Akad transaksi muamalah dengan menerapkan prinsip jual beli barang sebesar harga perolehan barang ditambah margin yang disepakati oleh para pihak. Harga perolehan diinformasikan oleh penjual kepada pembeli.
5	Pembiayaan Murabahah	Produk pembiayaan perbankan syariah untuk memenuhi kebutuhan nasabah dengan penggunaan akad murabahah dan wakalah didalamnya.
6	Objek Murabahah	Barang yang dijadikan <i>underlying asset of transaction</i> pada pembiayaan murabahah yang harus disebutkan secara jelas, detail dan terperinci dalam kontrak. Barang yang dijualbelikan harus halal secara zat maupun cara perolehannya.
7	Wakalah	Akad pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak (muwakkil) kepada pihak lain (wakil) dalam hal-hal yang boleh diwakilkan.
8	Pemasok/ <i>Supplier</i>	Pihak ketiga sebagai penyedia barang yang akan diperjualbelikan. Pihak ini disepakati oleh kedua belah pihak bank dan nasabah.
9	Uang Muka	Sejumlah uang yang boleh diminta oleh bank kepada nasabah sebagai tanda kesungguhan

		nasabah dalam transaksi murabahah. Pembayaran uang muka dilakukan sebelum transaksi murabahah terjadi.
10	Harga Perolehan	Harga yang diberikan oleh pemasok kepada nasabah setelah dikurangi uang muka yang telah dibayar nasabah kepada pemasok
11	Cidera Janji	Kegagalan nasabah dalam memenuhi kewajiban atau segala hal yang ditentukan dan disepakati bersama dalam kontrak.
12	Jenis Perjanjian	<p>Perjanjian yang disepakati oleh para pihak terdiri dari:</p> <p>f. Perjanjian Pokok</p> <p>Akta perjanjian pembiayaan murabahah</p> <p>g. Perjanjian Tambahan</p> <p>Akta perjanjian diluar perjanjian pokok yang digunakan sebagai pelengkap perjanjian pokok seperti:</p> <p>1) Akta Pengikatan Agunan</p> <p>2) Akta Pengalihan Agunan</p>

15. Jenis-Jenis Murabahah

Dalam konsep diperbankan syariah jual beli *murabahah* dapat dibedakan menjadi 2 yaitu:

1) *Murabahah* tanpa pesanan

Murabahah tanpa pesanan adalah jenis jual-beli *murabahah* yang dilakukan dengan tidak melihat adanya nasabah yang memesan (mengajukan pembiayaan) atau tidak, sehingga penyediaan barang dilakukan oleh bank dengan jual beli *murabahah* sendiri. Dengan kata lain dalam *murabahah* tanpa pesanan, bank syariah menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjualbelikan dilakukan tanpa memperhatikan ada nasabah yang membeli atau tidak.²⁷ Sehingga proses pengadaan barang dilakukan sebelum transaksi/akad jual beli *murabahah* dilakukan. Pengadaan barang yang dilakukan bank syariah dapat dilakukan dengan beberapa cara antara lain:²⁸

- a. Membeli barang jadi kepada produsen (prinsip *murabahah*)
- b. Memesan kepada pembuat barang/produsen dengan pembayaran yang dilakukan secara keseluruhan setelah akad (prinsip *salam*)
- c. Memesan kepada pembuat barang/produsen dengan pembayaran yang dilakukan di depan, selama dalam masa pemuatan atau setelah penyerahan barang (prinsip *istishna*)s
- d. Merupakan barang-barang dari persediaan *mudarabah*, atau *istishna*.

2) *Murabahah* Berdasarkan Pesanan

Murabahah berdasarkan pesanan adalah jual beli *murabahah* yang dilakukan setelah ada pesanan dari pemesan atau nasabah yang mengajukan

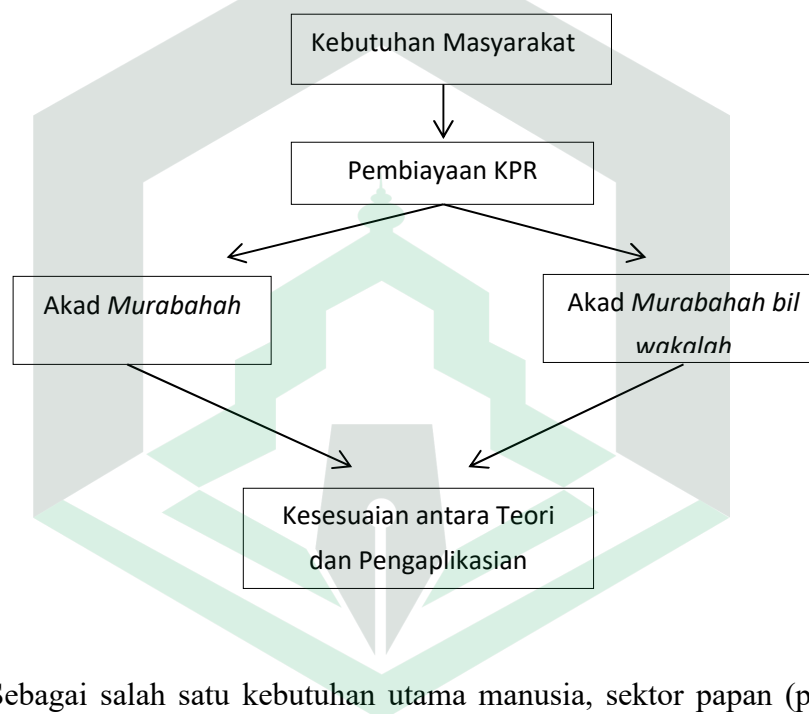
²⁷ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press 2005), h. 14.

²⁸ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, h. 39.

pembiayaan *murabahah*.²⁹ Jadi *murabahah* berdasarkan pesanan, bank syariah melakukan pengadaan barang dan melakukan transaksi setelah ada nasabah yang memesan untuk dibeli barang atau *asset* yang diinginkan oleh nasabah tersebut.

C. Kerangka Pikir

Gambar 2.3



Sebagai salah satu kebutuhan utama manusia, sektor papan (perumahan) merupakan salah satu sektor bisnis yang menarik sehingga bank syariah mengeluarkan produk pembiayaan Griya iB Hasanah (KPR) bekerjasama pihak ketiga yaitu *developer* atau pengembang yang menyediakan agunan perumahan kemudian nasabah yang membutuhkan pembiayaan perumahan akan mengajukan permohonan kepada bank, apabila bank telah setuju maka terbitlah akad

²⁹Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, h. 41.

murabahah atau *murabahah bil wakalah* tergantung pada kesepakatan antara bank dan nasabah ingin menggunakan skim yang dikehendaki, dan pihak bank mengatasmakan pemilikan rumah tersebut kepada nasabah dan nasabah melakukan pembayaran terhadap bank secara berangsur-angsur. Dari beberapa uraian diatas, maka permasalahan yang ingin penulis ketahui adalah bagaimana penerapan atau implementasi akad *Murabahah* pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Mikro Palopo.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan 2 pendekatan yaitu:¹

- a. Pendekatan Yuridis, yaitu dengan menganalisis dengan melihat kepada ketentuan yang berlaku, kemudian dikaitkan dengan permasalahan yang dipaparkan oleh penulis.
 - b. Pendekatan Empiris, yaitu peneliti mengemukakan permasalahan berdasarkan kenyataan yang terjadi.
2. Jenis penelitian yang akan digunakan dalam penyusunan penelitian ini yaitu deskriptif kualitatif.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian empiris sehingga penulis mengambil lokasi di Bank BNI Syariah KC Palopo dengan pertimbangan bahwa Bank BNI Syariah KC Palopo menyalurkan salah satu produk perbankan Islam yaitu pembiayaan Kepemilikan rumah dengan akad murabahah karena walaupun transaksi ini telah menjadi bagian dari produk Bank Islam, belum semua perbankan Islam melaksanakannya. Bank BNI Syariah KC Palopo dirasakan

¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. CV (Alfabeta :Bandung), h. 242.

mampu memberikan kebutuhan akan data-data dan informasi terkait dengan permasalahan yang diteliti.

C. Waktu Penelitian

Waktu penelitian yang dilakukan peneliti yaitu selama lima hari, dimulai pada tanggal 25 Juni 2019 sampai 30 Juni 2019.

D. Sumber Data

Dalam menyusun skripsi penelitian ini penulis mendapat dua sumber data yaitu :

a. Data primer

Yaitu data yang diperoleh langsung di lokasi penelitian (Bank BNI Syariah KC Palopo) yaitu pihak pegawai yang berwenang menempati posisi yang berkenaan dengan tema yang digunakan oleh peneliti.

b. Data sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari literatur kepustakaan (*library*) seperti buku-buku yang berhubungan dengan tema yang dibuat penulis.

E. Teknik Pengumpulan Data

Sesuai dengan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini, maka teknik pengumpulan data yang akan digunakan adalah:²

1. *Library Research*, yaitu proses pengumpulan data dengan menggunakan berbagai literatur buku dan internet yang berkaitan dengan tema penelitian.

² Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D* (Bandung : CV Alfabeta, 2009), h. 243.

2. *Fiel research*, yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan secara langsung di lapangan. Pada teknik ini digunakan beberapa instrument yakni:

a. Observasi

Dalam observasi ini, peneliti terlibat dengan kegiatan sehari-hari yang dilakukan oleh subjek. Pada tahap ini peneliti melakukan observasi selama kurang lebih 10 hari untuk mengamati pihak-pihak yang akan dijadikan sumber informasi tentang tema yang diangkat oleh peneliti.

b. Wawancara (*interviewing*)

Wawancara jenis ini bersifat lentur dan terbuka, terstruktur dan tidak terstruktur ketat, bersifat formal dan tidak formal, baik melalui telepon atau sosial media yaitu via whatsapp maupun tatap muka langsung. Dan dapat dilakukan berulang pada informan yang sama. Teknik ini akan dilakukan pada pegawai yang menempati posisi yang terkait dengan judul peneliti.

c. Metode dokumentasi

Metode dokumentasi merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan mencari data mengenai hal-hal yang berupa buku-buku, surat kabar dan sebagainya.

F. Teknik Analisis Data

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode analisis kualitatif, jadi penulis mengungkap, dan menjelaskan data-data yang telah terkumpul

dengan memberikan perhatian dan merekam sebanyak-banyaknya aspek situasi yang diteliti sehingga dapat memperoleh gambaran secara umum tentang keadaan yang sebenarnya. Adapun langkah-langkah analisis data yang digunakan sebagai berikut:³

a. Reduksi Data

Data yang diperoleh ditulis dalam bentuk laporan atau data yang terperinci. Laporan yang disusun berdasarkan data yang diperoleh direduksi, dirangkum, memilih hal-hal yang pokok atau diperlukan, dan difokuskan pada hal-hal yang penting.

b. Penyajian Data

Data yang diperoleh kemudian diuraikan secara singkat agar mudah dipahami.

c. Penyimpulan dan Verifikasi

Kegiatan penyimpulan yaitu langkah yang dilakukan setelah penyajian data. Data yang sudah direduksi kemudian disimpulkan agar data yang dihasilkan lebih jelas dan diverifikasi untuk menentukan/menemukan kebenaran dari suatu pernyataan menggunakan metode empirik.

³ V. Wiratma Sujarweni, *Metodologi Penelitian Bisnis dan Ekonomi*, (Yogyakarta: PustakaBaru Press, 2015), h. 80.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Objek Penelitian

1. Gambaran Lokasi Penelitian

BNI Syariah Kantor Cabang Palopo merupakan bank syariah yang terletak di Jl. Andi Djemma No.150, Salokoe, Wara Timur Kota Palopo, Sulawesi Selatan dengan kode pos 91922.

Prinsip utama yang melandasi bank BNI Syariah KC Palopo yaitu:

- a. Larangan riba
- b. Keuntungan yang sah
- c. Memberikan zakat

2. Sejarah Singkat Berdirinya Bank BNI Syariah KC Palopo

Bank BNI Syariah KC Palopo didirikan pada tanggal 09 Maret 2014 Dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Pada awal berdirinya BNI Syariah masih bergerak di bidang mikro jadi disebut dengan Kantor Cabang Mikro (KCM) dan BNI Syariah KCM Palopo dibangun bersamaan dengan 3 unit lainnya yaitu BNI Syariah KCP Belopa, BNI Syariah KCP Masamba, BNI Syariah KCP Tomoni karena syarat untuk buka cabang harus mendirikan 5 unit, termasuk BNI Syariah KCP Sengkang.

Bank BNI Syariah KCM Palopo telah bertransformasi dari mikro ke regular pada tahun 2018. Transformasi KC Palopo berbarengan serentak dengan beberapa KC di beberapa daerah di Indonesia seperti, KC Cakra Negara

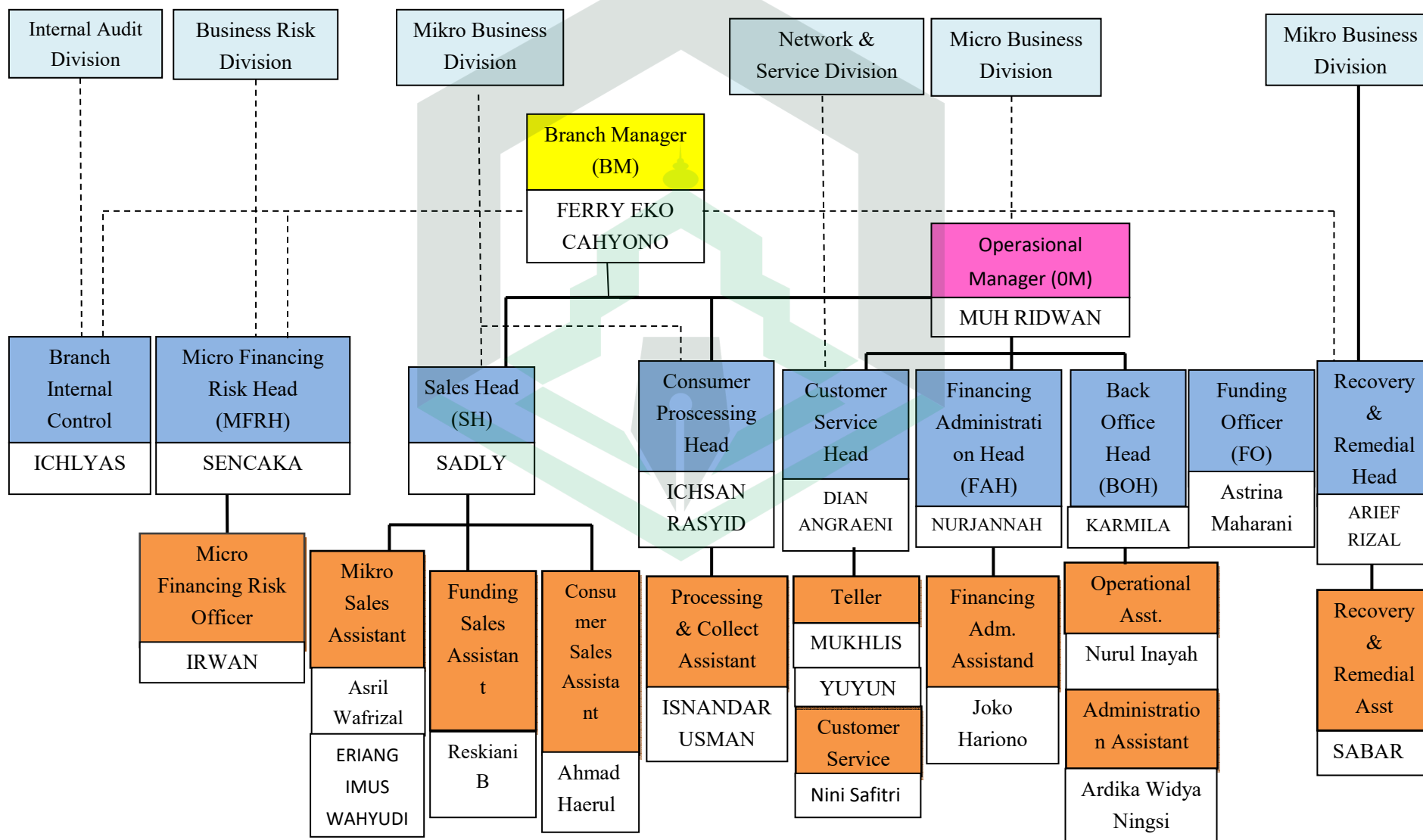
Mataram, KC Bima, KC Veteran Makassar, KC Pare-pare, KC Kendari Kota,
dan KC Ternate.¹



¹Irwan, karyawan/ *Micro Financing Risk Officer* (MFRO), Bank BNI Syariah KC Palopo, *Wawancara* di Kantor Bank BNI Syariah KC Palopo, 28 Juni 2019.

3. Struktur Organisasi

Gambar 4.1

STRUKTUR ORGANISASI KANTOR CABANG MIKRO PALOPO

4. Visi dan Misi

Visi BNI Syariah yaitu:²

Menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja.

Misi BNI Syariah, yaitu:³

- 1) Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian hidup lingkungan.
- 2) Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
- 3) Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor
- 4) Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
- 5) Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.

B. Hasil Penelitian

Pembiayaan pemilikan rumah di Bank BNI Syariah KC Palopo biasa disebut dengan Griya iB Hasanah yang merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif untuk membeli, membangun, merenovasi rumah. Adapun jumlah nasabah yang menggunakan pembiayaan KPR berkisar lebih dari 100 orang yang saat ini terhitung 104 nasabah dari tahun 2017 hingga saat ini, di seluruh

² Mukhlis, Teller Bank BNI Syariah KC Palopo, 29 Juni 2019

³ Mukhlis, Teller Bank BNI Syariah KC Palopo, 29 Juni 2019

kota Palopo.⁴ Adapun mengenai mekanisme akad yang digunakan itu tergantung dari keputusan nasabah seperti yang dikatakan oleh Ahmad Haerul

“Jika nasabah ingin menggunakan akad *murabahah bil wakalah* maka yang harus dilakukan bank adalah menawarkan rumah yang sesuai spesifikasi nasabah, atau nasabah diberi kebebasan dengan mencari rumah yang diinginkan, begitupun jika nasabah ingin menggunakan akad *murabahah* maka pihak bank juga akan memprosesnya”. Pada saat ini nasabah yang menggunakan akad *murabahah* sebesar 51% yakni 54 nasabah dan 49% lainnya menggunakan akad tambahan *wakalah* yang disebut dengan *murabahah bil wakalah*.⁵

Pembiayaan Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah KC Palopo menurut Asri Wafrizal

“Pembiayaan kepemilikan rumah itu salah satu pembiayaan konsumtif yang disebut dengan Griya iB Hasanah yaitu pembiayaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang untuk membiayai pembelian rumah maupun renovasi rumah yang kemudian hari akan dibayar secara cicil atau angsuran maksimal 15 tahun dengan menggunakan system akad *murabahah*”.⁶

Keunggulan dari pembiayaan griya yaitu: biaya angsuran tetap, penetapan harga (price) lebih rendah dengan syarat pegawai atau wiraswasta yang gajinya diatas 5 juta. Dalam proses pengansuran pembiayaan tersebut jika ingin dipercepat pelunasannya maka tidak akan dikenakan denda atau pinalti.⁷

⁴ Ahmad Haerul, Consumer Sales Assistant (CSA) Bank BNI Syariah KC Palopo, wawancara pada 20 Agustus 2019.

⁵ Ahmad Haerul, karyawan/Consumer Sales Assistant (CSA) Bank BNI Syariah KC Palopo.

⁶ Asril Wafrizal, Karyawan/Micro Sales Assistant (MSA) Bank BNI Syariah KC Palopo, Wawancara pada 30 Juni 2019.

⁷ Ichsan Rasyid, karyawan/Consumer Processing Head (CPH) Bank BNI Syariah KC Palopo, Wawancara di kantor BNI Syariah KC Palopo, 25 Juni 2019.

Tahapan Proses Pembiayaan

Berikut ada beberapa tahapan dalam proses pemberian pembiayaan di BNI Syariah:⁸

A. Tahap Pengajuan Pembiayaan

Pelaksanaan pengajuan pembiayaan:

- 1) Calon nasabah mengisi lengkap formulir aplikasi permohonan pembiayaan atau mengajukan Surat Permohonan Pembiayaan (SPP)
- 2) Calon nasabah menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan lain yang diminta oleh bank.

B. Tahap Vertifikasi Dokumen Calon Nasabah

- 1) Pihak bank akan melakukan verifikasi terhadap data diri nasabah
- 2) Pihak bank akan melakukan analisa terhadap hal-hal sebagai berikut:
 - a) Profil usaha nasabah atau profil nasabah
 - b) Profitabilitas usaha
 - c) Analisa Pendapatan nasabah dan arus kas usaha
 - d) Pihak bank akan melakukan penilaian jaminan yang diberikan nasabah guna dijadikan pertimbangan dalam memberikan keputusan
 - e) Pihak bank akan membuat usulan pembiayaan berdasarkan analisa dan verifikasi terhadap dokumen calon nasabah

C. Tahap Persetujuan Pengajuan Pembiayaan

- 1) Pihak bank akan memberi keputusan mengenai layak atau tidak calon nasabah diberikan pembiayaan

⁸ www.bnisyariah.co.id, diakses pada 05 Mei 2019

- 2) Apabila calon nasabah dinyatakan layak, maka pihak bank memberikan Surat Persetujuan Pembiayaan kepada calon nasabah dibuat oleh notaris
- 3) Apabila calon nasabah dinyatakan tidak layak maka pihak bank akan segera mengonfirmasi dan memberikan Surat Penolakan Pembiayaan kepada nasabah

D. Tahap Pengikatan Pembiayaan dan Pengikatan Jaminan

- 1) Apabila nasabah telah dinyatakan layak dan disetujui untuk diberikan pembiayaan, nasabah akan diminta datang ke bank untuk melakukan pengikatan
- 2) Pihak bank akan mengecek keaslian dokumen jaminan
- 3) Nasabah akan melakukan pengikatan pembiayaan dan jaminan yang dilakukan dan dibuat oleh notaris rekan bank
- 4) Setelah pengikatan dilakukan, bank menyimpan asli dokumen pengikatan pembiayaan dan jaminan

E. Tahap Pembayaran Biaya-biaya Sebelum Pencairan

- 1) Sebelum *setting* fasilitas pembiayaan, nasabah dan pihak bank akan menyepakati seluruh biaya-biaya yang timbul
- 2) Adapun biaya-biaya yang mungkin akan timbul antara lain:
 1. Biaya administrasi
 2. Biaya Asuransi Jiwa (Bila disyaratkan)
 3. Biaya Asuransi Kebakaran
 4. Biaya Notaris

5. Biaya Penilaian Jaminan

6. Biaya Materai

F. Tahap *Setting* Fasilitas Pembiayaan Murabahah

- 1) Bank melakukan proses penyediaan atau pemesanan barang untuk dapat dikirim atau diterima nasabah
- 2) Dalam hal pengadaan barang melalui pemasok dilakukan oleh nasabah maka proses pengadaan bank dilakukan setelah nasabah diberikan kuasa *wakalah*.
- 3) Bank menentukan *plafond* pembiayaan yang merupakan harga pokok bank yang antara lain dapat berupa nilai harga penyediaan barang atau nominal pembayaran kepada pemasok setelah dikurangi uang muka

G. Tahap Pembayaran Angsuran

- 1) Nasabah membayar sesuai dengan tanggal pembayaran angsuran yang telah disepakati
- 2) Pembayaran pengembalian dana bank dilakukan otomatis ketika terdapat dana didalam rekening nasabah

H. Tahap Pelunasan Pembiayaan

Fasilitas pembiayaan dinyatakan lunas apabila:

- a) Lunas sesuai jangka waktu pembiayaan
- b) Nasabah melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo fasilitas pembiayaan
- c) Nasabah melakukan pelunasan melalui penyetoran dana sesuai dengan sisa dana angsuran

d) Setelah seluruh kewajiban nasabah lunas, maka pihak bank akan melakukan pelepasan jaminan dan penghentian permintaan angsuran.

Skema Objek Pembiayaan Pemilikan Rumah

Pada dasarnya proses pemberian fasilitas pembiayaan dalam bank syariah sama dengan proses dalam bank konvensional, yaitu: *pengajuan, analisa, persetujuan, akad, dan penyerahan*.⁹ Hanya saja yang membedakan adalah akad yang digunakan dan pelaksanaan pembiayaan, pada bank syariah kebanyakan menggunakan akad *murabahah*.¹⁰ Pada sistem *murabahah* bank syariah akan membelikan rumah yang diinginkan nasabah, kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga sebenarnya ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati antara nasabah dan bank.¹¹ Pada praktiknya, dalam sistem *murabahah* griya ib hasanah tidak sepenuhnya yang membeli rumah adalah pihak bank, tetapi terdapat skema dimana pembelian rumah diserahkan ke nasabah sebagai perwakilan bank, yang sebelumnya telah dilakukan akad *wakalah* antara bank dengan nasabah. Setelah terjadi perjanjian jual beli antara *developer* dengan nasabah, maka bank akan melakukan pembayaran pembelian rumah langsung kepada *developer*. Seperti yang dikatakan oleh Karyawan BNI Syariah KC Palopo yaitu Ichsan Rasyid bahwa:

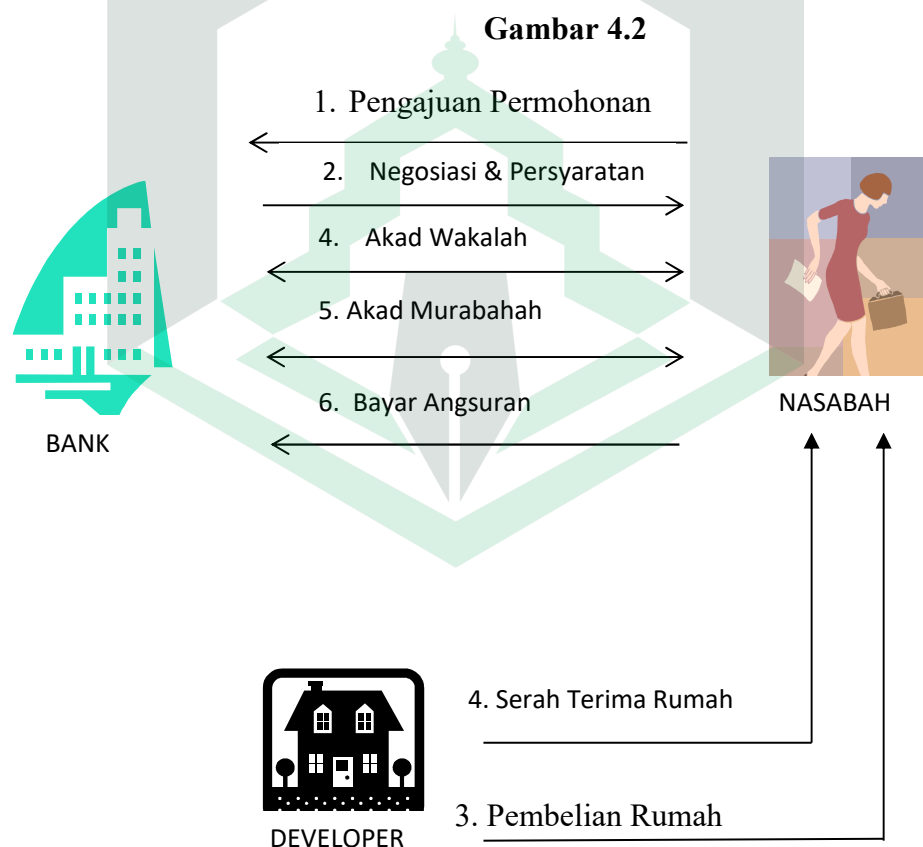
⁹ Ichsan Rasyid, karyawan/Consumen Processing Head (CPH), BNI Syariah KC Palopo.

¹⁰ Irwan, karyawan/Micro Financing Risk Officer (MFRO), BNI Syariah KC Palopo.

¹¹ Ichsan Rasyid, karyawan/Consumen Processing Head (CPH), BNI Syariah KC Palopo

“Sebelum diadakan akad *wakalah*, pihak bank dan nasabah telah bermusyawarah mengenai harga rumah yang akan dibeli ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati”.¹²

Itulah yang menjadi pembeda antara murabahah dengan cara penjualan yang lain. Sebab bank yang bertindak sebagai penjual secara jelas memberitahu kepada pembeli yaitu nasabah tentang berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankan. Besar angsuran akan tetap tiap bulan dan tidak berubah sepanjang jangka waktu pembiayaan. Berikut gambaran skema pembiayaan griya akad *murabahah bil wakalah* di Bank BNI Syariah KC Palopo:



Sumber: Hasil wawancara yang telah diola

¹² Ichsan Rasyid, karyawan/Consumer Processing Head (CPH), BNI Syariah KC Palopo

Keterangan:

- 1) Nasabah datang ke bank BNI Syariah mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah dengan membawa persyaratan pengajuan, kemudian antara bank dengan nasabah melakukan negosiasi dan kesepakatan awal.
- 2) Apabila nasabah telah memenuhi persyaratan dan layak untuk dibiayai, maka pihak bank BNI Syariah akan memberikan kuasa menggunakan akad *wakalah* dengan nasabah.
- 3) Bank syariah menerbitkan surat keputusan berdasarkan kesepakatan dengan nasabah kepada penjual rumah. Kemudian nasabah akan mendatangi *developer* untuk membeli rumah atas nama bank.
- 4) Setelah terjadi transaksi dan kesepakatan antara nasabah dengan penjual rumah (*developer*), kemudian *developer* tersebut menyerahkan rumah dan dokumen kepada nasabah.
- 5) Setelah membeli rumah, nasabah kemudian membawa bukti pembelian kepada bank.
- 6) Setelah rumah tersebut dibeli oleh nasabah, maka nasabah berhak menyerahkan rumah dan dokumen tersebut kepada bank. Lalu secara prinsip rumah tersebut milik bank setelah itu terjadi akad *murabahah* antara bank dan nasabah.
- 7) Nasabah akan membayar rumah tersebut dengan terhitung mulai dari uang muka dan sisanya dibayar secara angsuran.

Adapun persyaratan pengajuan pembiayaan akad murabahah kepemilikan rumah antara lain:¹³

- a) Foto copy Kartu Identitas Penduduk (KTP) pemohon suami & istri
- b) Pasfoto 4x6cm pemohon suami/istri
- c) Foto copy surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta)
- d) Foto copy kartu keluarga
- e) Foto copy surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan.
- f) Foto copy NPWP (Pembiayaan diatas 50 Juta)
- g) Foto copy rekening Koran/tabungan 3 bulan terakhir
- h) Asli slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan
- i) Akta perusahaan SIUP dan TDP
- j) Dokumen kepemilikan jaminan:
 - 1) Foto copy sertifikat dan IMB
 - 2) Surat pesanan/penawaran
 - 3) Foto copy bukti setoran PBB terakhir
 - 4) Rencana anggaran biaya (RAB)
- k) Foto copy sertifikat IMB dan PBB dari rumah yang akan dibeli.
- l) Denah lokasi rumah tinggal. Setelah dokumen pengajuan lengkap, bank akan melakukan analisa awal kepada calon debitur.

Ada beberapa penilaian yang dilakukan oleh pihak bank kepada calon nasabah layak atau tidak untuk diberikan pembiayaan yaitu:¹⁴

¹³ Brosur Pembiayaan BNI Syariah KC Palopo.

- 1) Kemampuan nasabah, dalam hal ini nasabah dinilai sudah layak jika standar pendapatan/gaji minimal 3 juta rupiah.
- 2) Nasabah termasuk kedalam golongan perorangan/perusahaan atau badan usaha yang mempunyai gaji tetap.
- 3) Usaha yang dijalankan oleh nasabah perorangan atau perusahaan yang mengajukan pembiayaan merupakan usaha yang legal dan memenuhi ketentuan syariah.
- 4) Karyawan tetap dengan pengalaman kerja minimal 2 tahun.
- 5) Wiraswasta dengan pengalaman usaha minimal 3 tahun.
- 6) Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan maksimal usia pension untuk karyawan atau wiraswasta 65 tahun.
- 7) Tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah.

Produk-produk yang ada di BNI Syariah KC Palopo

Ada beberapa produk yang ditawarkan yaitu:¹⁵

1. Produk Dana
 - a) Giro Wadiah
 - b) Tabungan *Mudarabah*
 - c) Tabungan Haji (*Mudarabah*)
 - d) Deposito *Murabahah*
2. Produk Jasa

¹⁴ Ichsan Rasyid, *Consumer Processing Head (CPH)*, Bank BNI Syariah KC Palopo..

¹⁵ Brosur BNI Syariah KC Palopo

Dengan adanya teknologi perbankan *online*, bank BNI Syariah menyediakan jasa-jasa perbankan guna memberikan kemudahan bagi nasabah untuk mengirim uang tunai, dengan teknologi *online* nasabah mudah mengirim uang dengan seketika baik antar sesama kantor cabang BNI maupun dengan cabang lainnya.

3. Produk Pembiayaan

Produk Pembiayaan Konsumtif

1) BNI Griya iB Hasanah

Yaitu fasilitas pembiayaan konsumtif untuk membeli, membangun merenovasi rumah/ruko ataupun membeli kavling siap bangun (KSB)

2) BNI Multiguna iB Hasanah

Yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian barang dan penggunaan jasa dengan agunan berupa rumah tinggal

3) BNI Oto iB Hasanah

Merupakan fasilitas pembiayaan untuk pembelian kendaraan bermotor, (mobil/motor) dengan agunan kendaraan bermotor yang dibiayai dengan pembiayaan ini.

4) BNI Fleksi iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan konsumtif bagi pegawai/karyawan suatu perusahaan/lembaga/instansi untuk pembelian barang dan penggunaan jasa sesuai syariah Islam

5) BNI Fleksi Umrah iB Hasanah

Pembiayaan konsumtif untuk memenuhi kebutuhan pembelian manfaat jasa paket perjalanan Ibadah umrah bekerjasama dengan Biro Perjalanan Umrah

6) BNI Emas iB Hasanah

Merupakan pembiayaan konsumtif yang diberikan untuk membeli emas logam mulia dalam bentuk batangan yang diansur secara ruti/tetap setiap bulan.

Produk pembiayaan Produktif

7) Wirausaha iB Hasanah (WUS)

Merupakan fasilitas pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan usaha-usaha produktif (modal kerja dan investasi) yang tidak bertentangan dengan syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akad yang digunakan adalah: *Murabahah, Musyarakah, Mudarabah*.

Jenis Perjanjian dalam Pembiayaan Griya iB Hasanah

Setiap pinjaman yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi pinjaman dan penerima pinjaman wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian pinjaman/kredit dalam istilah perbankan syariah kredit disebut dengan pembiayaan. Sangat jelas perbedaan antara pemberian kredit pada bank konvensional dan bank syariah karena sistem perjanjian dan prinsipnya berbeda, pada bank konvensional perjanjian kredit KPR didasarkan pada suku

bunga tertentu yang sifatnya fluktuatif. Sedangkan perjanjian pada pembiayaan kepemilikan rumah (griya ib hasanah) pada bank Syariah dapat dilakukan dengan berbagai pilihan yang diinginkan nasabah. Perjanjian pembiayaan pemilikan rumah pada bank syariah didasarkan pada prinsip yang telah diatur didalam fatwa MUI terkait perjanjian pembiayaan. Perjanjian yang digunakan untuk pembiayaan pemilikan rumah yaitu *murabahah*, *istishna*, *muḍarabah*, dan *musyarakah mutanaqisah*.

Kelebihan dan Kelemahan akad murabahah pada Pembiayaan Griya iB Hasanah

Kelebihannya sebagai berikut:

1. Cicilan/angsuran bersifat tetap, tidak tergantung pada suku bunga Bank Indonesia.
2. Dapat melakukan perencanaan keuangan bagi keluarga karena sifat cicilan yang tetap.
3. Uang muka lebih ringan yakni 20%
4. Proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah.
5. Transparansi, jujur dan amanah tidak ada pihak yang dirugikan.

Sebagaimana yang diungkapkan oleh Ichsan Rasyid

“Dalam pembiayaan griya kelebihannya itu karena prosesnya transparansi, untuk kekurangannya belum didapat karena sejauh ini masih berjalan mulus tanpa terkendala”.¹⁶

¹⁶ Ichsan Rasyid, *Consumer Processing Head (CPH)*, Bank BNI Syariah KC Palopo, Wawancara di Kantor Bank BNI Syariah KC Palopo, 25 Juni 2019.

Kelemahan:

Adapun kelemahan akad *murabahah* pada pembiayaan griya menurut Mirnawati yang merupakan salah satu nasabah dari Bank BNI Syariah KC Palopo yaitu

“Kelemahannya yaitu karena proses pembiayaannya cukup lama jadi nasabah harus sabar menunggu sampai seluruh persyaratan terpenuhi”¹⁷

Namun hal itu dilakukan karena pihak bank sangat berhati-hati dalam memberikan pembiayaan, dan juga karena angsuran nasabah bersifat tetap maka apabila suku bunga menurun angsuran nasabah tetap seperti di awal. Namun justru dengan model demikian terhindar dari praktik ribawi yang diharamkan oleh syariat Islam.

Akad *Murabahah* Pembiayaan Griya iB Hasanah

Akad *murabahah* pembiayaan kepemilikan rumah terdiri atas 3 bagian yaitu:

a. **Titel Akad**

Titel akad pembiayaan kepemilikan rumah, akad *murabahah* adalah akad pembiayaan antara PT. Bank BNI Syariah KC Palopo dan nasabah yang sebelumnya diawali dengan basmalah.

b. **Uraian dan Kedudukan Masing-masing Pihak**

Pada bagian ini diuraikan mengenai identitas para pihak yang terdiri dari pihak bank yaitu BNI Syariah yang mewakili BNI Syariah dan pihak nasabah. Pada pihak bank berdasarkan Surat Kuasa Direksi

¹⁷ Mirnawati, Nasabah Pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah KC Palopo, *Wawancara* pada 20 Agustus 2019.

yang terdapat nomor dan tanggalnya serta kedudukannya dalam akad tersebut. Sedangkan pada pihak nasabah terdiri dari nama, pekerjaan, alamat kantor, alamat rumah, nomor KTP, dan kedudukannya dalam akad tersebut.

c. Isi Akad

Isi klausul standar dari akad *murabahah* pembiayaan perumahan terdiri dari 24 pasal yang memuat hal-hal sebagai berikut:

- 1) Pasal 1 mengenai ketentuan pokok akad pembiayaan *murabahah*.
- 2) Pasal 2 mengenai definisi.
- 3) Pasal 3 mengenai pelaksanaan prinsip *murabahah*.
- 4) Pasal 4 mengenai syarat realisasi pembiayaan *murabahah*.
- 5) Pasal 5 mengenai jatuh tempo pembiayaan.
- 6) Pasal 6 mengenai pembayaran kembali pembiayaan.
- 7) Pasal 7 mengenai denda tunggakan.
- 8) Pasal 8 mengenai uang muka.
- 9) Pasal 9 mengenai pembayaran ekstra, pembayaran dimuka, dan pelunasan dipercepat.
- 10) Pasal mengenai jaminan dan pengikatannya.
- 11) Pasal 11 mengenai asuransi.
- 12) Pasal 12 mengenai penghunian dan pemeliharaan rumah.
- 13) Pasal mengenai nasabah wanprestasi.
- 14) Pasal 14 mengenai pengawasan, pemeriksaan, dan tindakan terhadap rumah jaminan.

- 15) Pasal 15 mengenai tanggung jawab para pihak.
- 16) Pasal 16 mengenai penagihan seketika seluruh utang *murabahah* dan pengosongan rumah.
- 17) Pasal 17 mengenai penguasaan dan penjualan (eksekusi) rumah jaminan.
- 18) Pasal 18 mengenai pengalihan piutang *murabahah* kepada pihak lain.
- 19) Pasal 19 mengenai timbul dan berakhirnya hak-hak dan kewajiban.
- 20) Pasal 20 mengenai kuasa yang tidak kembali.
- 21) Pasal 21 mengenai alamat pihak-pihak.
- 22) Pasal 22 mengenai hukum yang berlaku.
- 23) Pasal 23 mengenai lain-lain.
- 24) Pasal 24 mengenai penutup.

C. Pembahasan

Dari hasil wawancara dan analisis data yang dilakukan oleh penulis terhadap implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan griya ib hasanah di bank BNI Syariah KC Palopo, dimana calon debitur yang mengajukan permohonan harus memenuhi syarat sah yaitu, unsur syarat subjektif harus berumur minimal 21 tahun maksimal 60 tahun, telah/pernah menikah, sehat jasmani dan rohani tidak termasuk dalam kategori pembiayaan bermasalah di bank lain. Objek *murabahah* harus jelas dan merupakan milik penuh dari pihak bank misalnya objek *murabahah* dalam hal ini rumah, dalam pelaksanaannya

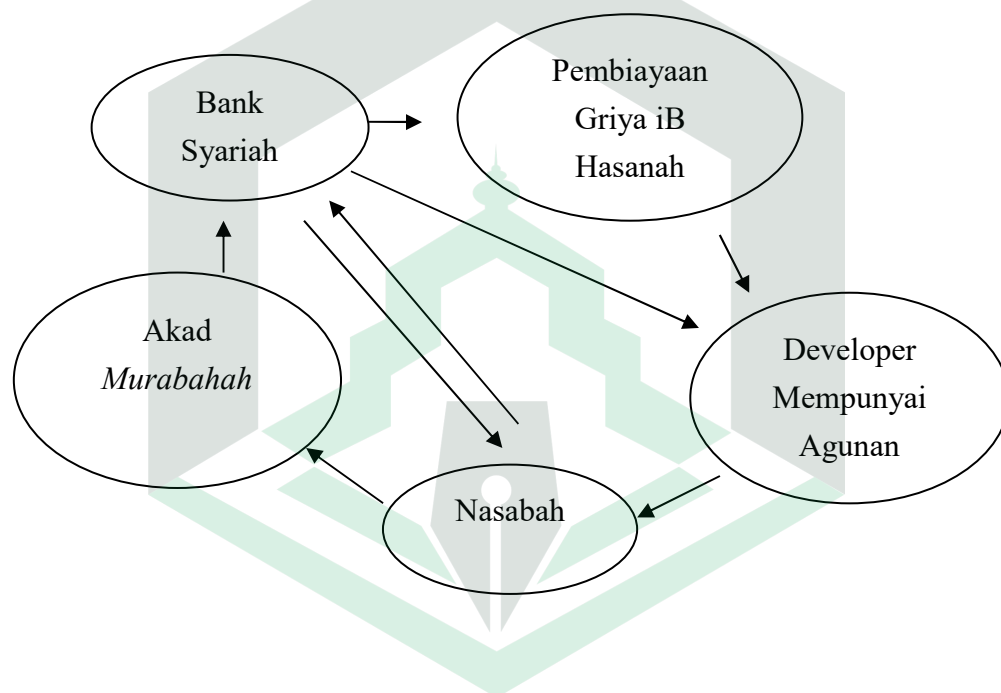
pembelian objek *murabahah* tersebut dilakukan oleh 2 pihak saja yakni bank dan nasabah, tetapi jika ingin menggunakan *wakalah* oleh nasabah/debitur itu sendiri atau sebagai wakil dari pihak bank dengan akad *wakalah* atau perwakilan. Setelah akad *wakalah* dimana nasabah bertindak sebagai wakil atas nama bank melakukan pembelian objek (rumah) tersebut. Hal ini dimungkinkan dan tidak menyalahi syariah Islam karena dalam fatwa No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* sebagai landasan syariah transaksi *murabahah* adalah sebagai berikut: Pada bagian pertama angka (9) disebutkan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip jadi milik bank.¹⁸ Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan prinsip syariah dalam akad *murabahah* pada bank BNI Syariah KC Palopo telah sesuai dengan UU perbankan syariah dan fatwa DSN-MUI. Dalam pembiayaan griya akad *murabahah* nasabah diuntungkan dalam hal tidak dikenakannya bunga dalam *murabahah* sehingga nasabah tidak akan rugi apabila ada kenaikan dan penurunan suku bunga di pasaran. Sementara akad *murabahah* dipergunakan harga jual yang tidak akan pernah berubah selama masa akad sampai pembiayaan selesai. Selain harus memenuhi syarat sah perjanjian yang tercantum dalam pasal 1320 KUH Perdata. Praktik muamalah dalam Islam pada prinsipnya harus sesuai dan tidak bertentangan dengan dengan norma-norma syariah. Para ahli fikih sepakat bahwa dalam kegiatan bisnis (muamalah) Islam harus menghindari unsur yang dilarang oleh syara' yaitu unsur

¹⁸ Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.

bunga/riba, spekulasi/maisir, menipu/menysembunyikan sesuatu tidak pasti/garar, atau zalim dan haram.

Berdasarkan penerapan akad *murabahah* pada bank BNI Syariah KC Palopo pada produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Griya iB Hasanah) menunjukkan bahwa penerapan akad *murabahah* dilakukan dengan 2 model, dan telah sesuai dengan kaidah yang berlaku, berikut gambarannya:

Gambar 4.3



1. Bank bertindak sebagai penjual murni, dimana bank sebelumnya telah bekerjasama dengan developer. Jadi skemanya itu pihak *developer* menawarkan rumah yang dimilikinya kepada bank apabila bank setuju maka pihak bank akan membeli secara *cash* maka dalam hal ini bank sudah tidak ada hubungan lagi dengan *developer* karena rumah sudah menjadi milik bank sepenuhnya, kemudian apabila ada nasabah mengajukan pembiayaan ke pihak bank maka bank akan menawarkan rumah yang sudah dibeli dari *developer*

tersebut dan jika nasabah setuju ingin membeli maka dilakukan akad *murabahah*. Dalam akad ini nasabah membayar uang muka. Artinya pada pengaplikasian akad *murabahah* pada pembiayaan griya sudah sesuai dengan kaidah yang berlaku, dan tidak ada penyimpangan didalamnya dan telah jelas bahwa secara teoritik sesuai dengan implementasinya.

2. Menggunakan akad *murabahah bil wakalah*

Murabahah bil wakalah adalah jual beli dengan sistem *wakalah* dalam jual beli sistem ini, pihak bank mewakilkan pembeliannya kepada nasabah, dimana nasabah diberi surat kuasa atau surat *wakalah* dengan akad pertama adalah akad *wakalah* setelah akad *wakalah* berakhir yang ditandai dengan penyerahan bukti pembelian/kwitansi dari nasabah ke bank kemudian pihak bank memberikan akad *murabahah*. Sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI akad *murabahah bil wakalah* boleh dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli nasabah sepenuhnya jadi milik lembaga keuangan syariah, kemudian setelah barang tersebut dimiliki lembaga keuangan syariah maka akad *murabahah* dapat dilakukan.¹⁹

Secara teoritik dalam akad *murabahah* klasik tidak dikenal penggunaan *wakalah* pada saat transaksi *murabahah* antara penjual dan pembeli dilaksanakan. Tetapi perbankan mengeluarkan inovasi adanya penggunaan akad *wakalah*, dalam pembiayaan *murabahah*, *wakalah* bukanlah

¹⁹Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, (Jakarta: CV Gaung Persada, 2006) Cet. 4 h. 24.

suatu hal yang salah karena akadnya jelas terpisah dari akad *murabahah*, jadi hukumnya sah.²⁰

Adapun mengenai uang muka (DP) di Bank BNI Syariah KC Palopo yaitu minimal 20% dari harga perumahan. Uang muka yang dibebankan yaitu minimal 20% dari total harga perumahan, selebihnya tergantung pada kesanggupan nasabah/debitur misalnya dalam pembiayaan *murabahah* tersebut harga rumah sebesar 200 juta dan nasabah membayar sebesar 100 juta yakni 50% maka yang dibiayai oleh bank sisa 100 juta yang kemudian dibayar secara berangsur oleh nasabah ke bank.

Seperti yang diungkapkan oleh Mirnawati

“DP yang harus dibayar minimal 20%, dibayar pas pada saat perjanjian *wakalah* karena uang yang diserahkan kepada *developer* itu seluruhnya dari harga rumah, jadi termasuk DP yang telah mau dibayar. Kalau saya sendiri 30% saya bayarkan sisanya 70% bank yang menambahkan dengan jangka waktu 60 bulan”.

Jadi uang muka yang dibebankan kepada nasabah tergantung pada kesanggupan nasabah dan sesuai keinginannya.

Kelebihan dari produk *murabahah* ini yaitu proses transaksinya lebih transparan dan terhindar dari ketidakpastian (*garar*) dan sejauh ini belum ada *debitur* yang macet membayar angsuran pembiayaan dan setiap pembiayaan tidak ada denda dan masih dalam kategori aman karena para nasabah tetap amanah dalam membayar angsuran. Di bank BNI Syariah KC Palopo pembiayaan kepemilikan rumah disebut sebagai Griya iB Hasanah. Kata iB Hasanah itu berarti kebajikan sehingga bank BNI Syariah menggunakan istilah itu dengan alasan ingin berkomitmen mulia dengan mencetuskan

²⁰Wiroso, *Jual beli Murabahah*, h. 69.

gerakan “Hasanah Titik” untuk mengajak seluruh umat muslim untuk menjalankan kehidupan ekonomi yang lebih bernuansa Islami sedangkan kata griya menurut KBBI berarti bangunan tempat tinggal, rumah, kompleks perumahan atau pemukiman. Jadi Griya iB Hasanah itu dapat didefinisikan sebagai pembiayaan pemilikan rumah untuk kebaikan baik disisi masyarakat dan juga dimata Allah SWT untuk mencapai kemaslahatan.



BAB V

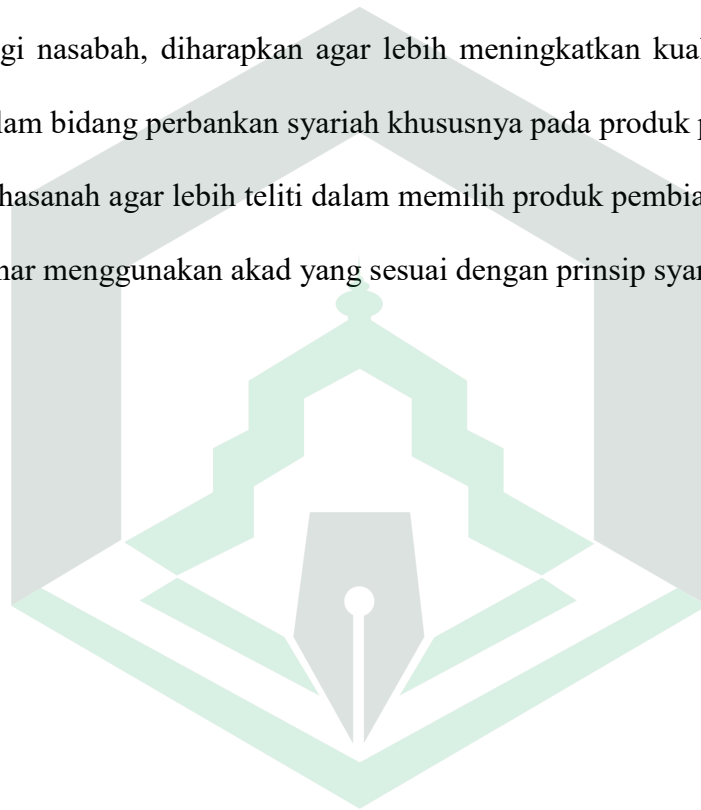
PENUTUP

A *Kesimpulan*

Berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan penulis/peneliti mengenai implementasi akad *murabahah* pada produk pembiayaan kepemilikan rumah di bank BNI Syariah KC Palopo dapat diambil kesimpulan bahwa dalam pembiayaan Griya iB Hasanah menggunakan dua model yakni skim *murabahah*, dan skim *murabahah bil wakalah*. Jadi apabila sebelumnya pihak bank belum sempat mengadakan kerjasama dengan pihak *developer* maka dilakukan model skim *murabahah bil wakalah*. Kelebihan pada pembiayaan Griya di Bank BNI Syariah KC Palopo yaitu tidak mengenakan denda sama sekali, dan proses jual belinya bersifat transparansi tidak ada unsur kecurangan didalamnya. Sejahter ini bank tersebut masih dinilai aman, karena dalam pemberian pembiayaan bank BNI Syariah KC Palopo sangat berhati-hati untuk menghindari segala resiko yang mungkin akan terjadi walaupun prosesnya lama, namun terhindar dari gharar. Dengan adanya penggunaan akad wakalah/perwakilan dapat memudahkan kedua belah pihak untuk melakukan proses transaksi hanya saja pihak perbankan sebaiknya lebih berhati-hati dengan perwakilan tersebut karena walaupun pihak bank mewakilkan pembeliannya pada nasabah, namun untuk menghindari segala resiko yang ada alangkah baiknya jika nasabah tidak diberikan uang tunai.

B Saran

1. Bagi Bank BNI Syariah, untuk pembiayaan kepemilikan rumah, penulis mengharapkan agar kedepannya lebih fokus ke akad *murabahah* saja, untuk kedepannya lebih berhati-hati dalam menggunakan akad sehingga pada produk pembiayaan kepemilikan rumah benar-benar sudah terhindar dari riba.
2. Bagi nasabah, diharapkan agar lebih meningkatkan kualitas pengetahuan dalam bidang perbankan syariah khususnya pada produk pembiayaan griya ib hasanah agar lebih teliti dalam memilih produk pembiayaan yang benar-benar menggunakan akad yang sesuai dengan prinsip syariah Islam.



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	28
Gambar 2.2.....	29
Gambar 2.3.....	40
Gambar 4.1	48
Gambar 4.2.....	55
Gambar 4.3.....	66



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	9
Tabel 2.1	26
Tabel 2.2	36



DAFTAR PUSTAKA

- Agung, Prabowo Bagya. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*:Yogyakarta, 2012.
- Ahmad As-Salus, Ali. *Ensiklopedi Sunnah Syiah*. Jilid 2: Balikpapan, 1986.
- Ahmad Haerul, *Consumer Sales Assistant (CSA)*, BNI Syariah KC Palopo, 20 Agustus 2019.
- Aliyah, Wasilatul. *Preferensi Nasaba Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah pada Bank BTN Syariah: Bogor*, 2010.
- Annisa, Siti. *Implementasi Akad Murabahah terhadap Pembiayaan Griya pada Bank Syariah Mandiri*: Malang, 2018.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Cet.I: Jakarta: Gema Insani Press, 2012.
- Arifin, Zainul. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, Cetakan 1, Jakarta :Pancoran, 2002.
- Askarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- WafriZal, Asril. *Micro Sales Assistant (MSA)*, BNI Syariah KC Palopo, 30 Juni 2019.
- Azhar Basyir, Ahmad. *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, UII Press: Yogyakarta, 2000.
- Az Zuhaili, Wahbah. *Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, al-Maktabah al-Syamilah, Jilid 7: Jakarta: Gema Insani Press, 2005
- Bank Indonesia, *Standarisasi Akad Perbankan syariah*, diakses secara online pada 20 Desember 2018
- Binti Nur, Aisyah. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Penerbit Teras, 2014
- Brosur BNI Syariah KC Palopo
- Dahlan, Amad. *Bank Syariah*, Yogyakarta: Penerbit Teras, 2017

Djamil, Fathurrahman. “*Hukum Perjanjian Syariah*” dalam Mariam Darus Badruzaman, “*Kompilasi Hukum Perikatan*”, Bandung: Pt. Citra Aditya Bahkti, 2001.

Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, Jakarta: CV Gaung Persada, 2006, Cet. 4.

Hafizh, Muhammad. *Pengertian Murabahah dan Konsepnya Menurut para Ahli*, Jakarta: 2014

Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama: Jakarta, 2007.

<http://ejournal.unesa.ac.id/article/4115/article.pdf>

<http://mudharabah.blogspot.co.id/2010/06/Murabahah.html>

<https://muvid.files.wordpress.com/peraturanBankIndonesia>

<http://www.housing-estate.com.CaraMudahMemahamidanMemilihKPR>

<https://www.Ojk.go.id.Undang-Undang-Nomor-21-tahun-2008-tentang-perbankan-syariah>. (diakses pada 2 Desember 2013)

Rasyid, Ichsan. *Consumer Processing Head (CPH)*, Bank BNI Syariah KC Palopo, *Wawancara* di Kantor Bank BNI Syariah KC Palopo, 25 Juni 2019.

Irwan, karyawan/ *Micro Financing Risk Officer (MFRO)*, Bank BNI Syariah KC Palopo, *Wawancara* di Kantor Bank BNI Syariah KC Palopo, 28 Juni 2019.

Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta : Kencana, 2011.

Kementerian Agama RI, Syaamil Quran; Bukhara Al-Qur'an Tajwid & Terjemah, Al-Baqarah (2), ayat 275, 2015.

Mirawati, Nasabah Pembiayaan Griya

di Bank BNI Syariah KC Palopo, *wawancara* di rumah nasabah Kelurahan Songka Kecamatan Wara Selatan, Palopo, pada 20 Agustus 2019

Mukhlis, Teller Bank BNI Syariah KC Palopo, 29 Juni 2019

Nurhadi, Ruslan. *Jual Beli yang Dbolehkan dan yang Dilarang*. Cet.1: Bogor: Pustaka Ibnu Katsir, 2006.

OJK & Departemen Perbankan Syariah, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, Jakarta, 2016.

Pasaribu, Chairumandan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek hukumnya*, Jakarta: Kencana, 2014

Sofha, Imama Lely. *Konsep dan Implementasi Murabahah Pada Produk Pembiayaan Syariah* : Pamekasan, 2015.

Setyaningtyas, Pipit. *Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri*: Purwekerto, 2016

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. CV Alfabeta :Bandung, 2009.

Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam* , Sinar Baru Algensindo: Bandung, 2016.

Umam, Khotibul, *Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan dinamika perkembangannya di Indonesia*, Jakarta: Kharisma Putra Utama Offset, 2016.

Sujarweni, V. Wiratma, *Metodologi Penelitian Bisnis dan Ekonomi*, Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2015.

Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, UII Press: Jogja, 2005.

Wulaningrum, Puspita Dewi. *Praktik Penerapan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Mobil, Pensiun dan Perumahan di Bank Syariah Mandiri*, Jati, Yogyakarta: 2018, vol.1.

Yusman, Muammar Arafat. *Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jl. Rajawali, G. Elang 6, No. , Drono Sardono Harjo, Ngangklik, Sleman. Jl. Kaliurang K.9,3 : Yogyakarta, 2017.

www.bnisyariah.co.id, diakses pada 05 Mei 2019